

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1232559
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1232551
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg'.

Voorstel

De raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de percelen bevinden zich momenteel twee geschakelde woningen (zijde Beekpoort, nummer 1 en 1a), een lage (voormalige) stadsboerderij (op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg), garageboxen en voormalige bedrijfsbebouwing (aan de Nazarethsteeg).

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en zeven levensloopbestendige woningen met bergingen te realiseren in twee bouwlagen. Twee geschakelde woningen zijn gesitueerd aan de Beekpoort en vijf geschakelde woningen aan de Nazarethsteeg. Met de bouwmassa wordt een overgang gecreëerd van de singel naar het plan Werthaboulevard.

In de collegevergadering van 17 december 2019 heeft u in principe ingestemd met de realisering van zeven levensloopbestendige woningen op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg.

Uw college heeft op 13 oktober 2020 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure kan worden gebracht.

Weert, 15 december 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 2 februari 2021

Nummer: 6

De secretaris,

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van zeven levensloopbestendige woningen waardoor wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte.

Argumenten

1.1 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden zeven grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

1.2 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing bevindt zich in een slechte staat. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving, waaronder de nieuwbouw aan de Werthaboulevard.

1.3 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt van de provincie Limburg (inclusief het rapport 'Beweging op de woningmarkt') wordt in de structuurvisie meer tijd genomen om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021, vastgesteld in 2019, is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij kwaliteitsarme bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. In dit geval worden twee woningen gesloopt en zeven woningen toegevoegd. Het saldo bedraagt vijf woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

1.4 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

In het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' is gemotiveerd dat de realisering van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Er zijn zienswijzen ingediend waarop een reactie is gegeven.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het ontwerp-raadsbesluit is daarop een reactie gegeven.

1.6 Het is nodig het plan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

In het ontwerp-bestemmingsplan is het noord-westelijke hoekje van het plangebied bestemd voor Wonen (buiten het bouwvlak). Dat deel betreft echter het bestaande trottoir aan de Beekpoort tegen de kopgevel van Beekpoort 3. Dat gedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2017 de bestemming Verkeer. Aldaar is het plangebied in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind, zodat er in de nieuwe situatie ook voldoende ruimte is voor het trottoir.

Bij diezelfde hoek is aan de Nazarethsteeg het plangebied met de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) iets verruimd in westelijke richting (over een lengte van circa 8 m, met een breedte van circa 55 cm nabij de hoek en verlopend tot 0 cm). Dat maakt het

mogelijk het in het bouwplan opgenomen voetsmuurtje (20 cm hoog) aan de Nazarethsteeg aan te brengen op 50 cm afstand van de voorgevels van de woningen. Verder is het bouwblok aan de Nazarethsteeg circa 25 cm verschoven in zuidelijke richting. De inrit naar de parkeerplaatsen is dan nog voldoende breed (circa 3 meter). De totale ruimte tussen de nieuwe woningen en de bestaande garage is dan circa 3,45 meter.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit onderdeel in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De commissie Cultuurhistorie heeft negatief geadviseerd over het bestemmingsplan.

De commissie Cultuurhistorie heeft in de vergadering van 21 januari 2021 het bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg besproken en negatief geadviseerd, omdat het pand Beekpoort 3 daarmee verloren gaat. De commissie is van mening dat dit pand het behouden waard is vanwege de ouderdom, het zeldzame type van stadsboerderij, de karakteristieke lage ligging ten opzichte van het straatniveau en de situering aan het stratenpatroon c.q. de loop van de Weerterbeek. De commissie pleit voor herbestemming met een passende functie.

Het pand aan de Beekpoort 3 is echter niet aangewezen als monument. Als het pand een beschermd gemeentelijk of rijksmonument zou zijn, heeft de gemeente mogelijkheden om behoud af te dwingen.

Bij een inventarisatie in 2008 ten tijde van de vaststelling van het beschermde stadsgezicht is geoordeeld dat het pand niet de kwaliteiten had om als monument te worden aangewezen (alleen ouderdom is niet voldoende, ook onder andere gaafheid wordt in de beoordeling betrokken).

De gemeente heeft recent bureau Klement Rentmeesters opdracht gegeven een analyse uit te voeren van het huidige monumentenbestand in verband met de herijking van de gemeentelijke monumentenlijst. Het bureau heeft het pand aan de Beekpoort 3 meegenomen in hun onderzoek en is tot de conclusie gekomen dat het object onvoldoende waarden vertegenwoordigt om beschermd te worden. Besluitvorming ten aanzien van het rapport moet nog plaatsvinden.

Het pand aan de Beekpoort 3 is in de loop der jaren vrij vaak aangepast. De cultuurhistorische waarde ligt vooral in het historische stratenpatroon van de oude stadsentree aan de noordzijde van Weert (Oude Hushoverweg) en deels in de oude bebouwing. De Monumenten-welstandscommissie heeft de bescherming en het behoud van het historische stratenpatroon betrokken bij de beoordeling van het bouwplan. Op basis hiervan heeft de commissie ingestemd met het nieuwe bouwplan en daarmee ook met de sloop van het pand aan de Beekpoort 3.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). Deze kosten zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (810 0000/734 0012).

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten in verband met de afwenteling van mogelijke planschade.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het betreft de (her)ontwikkeling van reeds bebouwde gronden. De bebouwing neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Per saldo vindt ontstening plaats. Verder worden de woningen levensloopbestendig. Dit is een toekomstbestendige vorm van bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 10 maart 2021 kan het plan naar verwachting eind april 2021 in werking treden.

Communicatie/participatie

Op 4 november 2020 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 5 november 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 december 2020, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 27 november 2020 met nummer 1085098/1217402. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn negen zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de nummers 1185196/1217816, 1213175/1212922, 1226887/1226693, 1228253/1227794, 1230683/1230679, 1231296/1231103, 1232138/1232039, 1232243/1232093 en 1233713/1233575.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Henk Creemers, Marian Arts, Arjen Obbema en Ralph van den Waardenberg (afdeling Ruimte & Economie).

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest:

Rianne Bader, Rick Martens, Johan van der Burg, Werner Mentens, Roy Thijssen, Michel Jans en Joke Jongeling (afdeling Ruimte & Economie), Wim Truyen (afdeling OCSW) en Paul Corpelijn (afdeling VTH).

Extern:

-

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg
3. Ingediende zienswijzen

