

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2566733
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2456923
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017H1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening'.

Inleiding

Op 12 juni 2024 is door de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Weert' vastgesteld. Ten aanzien van de binnenstad is in de Omgevingsvisie Weert het volgende aangegeven.

Het winkelaanbod in de Weerter binnenstad staat onder druk. Het traditionele winkelen verandert door de verdere toename van het internet winkelen. Bezoekers komen niet meer sec voor het winkelen naar de binnenstad, maar voor de beleving. Ook de vergrijzing heeft invloed op het koopgedrag: oudere bezoekers besteden minder dan bezoekers in de opbouwfase van hun leven (meubels, kleding, sport etc.). De verandering van het consumentengedrag en de technologische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verandering van binnenstedelijke functies. Detailhandel wordt steeds meer aangevuld met horeca, cultuur en leisure. In de binnenstad treedt spanning op tussen de wens voor een bruisend centrum en de toename van woonfuncties door transformatie van leegstaande panden. Geluid bij horeca (terrassen) en evenementen zijn zaken die horen bij een bruisend centrum, maar kunnen overlast veroorzaken voor (toekomstige) bewoners.

In de binnenstad blijft de leegstand van het aantal verkooppunten een belangrijk aandachtspunt. Deze is gestegen van 16% in 2017 naar 20% in 2022, met een hoge concentratie in de Stationsstraat en in de Langstraat. Laatstgenoemde straat bevindt zich binnen het huidige kernwinkelgebied. In 2024 bedraagt de leegstand 21% naar aantal verkooppunten. Het aantal bezoekers in de binnenstad laat een ander beeld zien. Het aantal passanten is afgenomen, van 75.500 bezoekers per week in 2017 naar 42.900 bezoekers per week in 2022. Anno 2024 zien we een herstel, het aantal bezoekers per week is gestegen naar 74.400. Het herstel is conform het landelijke beeld.

Bovenstaande is aanleiding om een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' door te voeren.

Relatie tot de strategische visie

Het bestemmingsplan draagt bij aan de waarde 'Duurzaam en innovatief ondernemen en leven' uit de strategische visie.

Effect

Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
Weert vervult een centrumfunctie voor de omgeving.

Doel(en)

Behoud van een vitale binnenstad.

Argumenten

1.1 Het kernwinkelgebied wordt aangepast, geen wonen meer op de begane grond.
Om de binnenstad vitaler te maken, wordt ingezet op een compacter centrum en transformatie van locaties met een hoge mate van leegstand. Dit gebeurt door het kernwinkelgebied te verkleinen: Beekstraat tot en met de ingang van de Muntpassage, Muntpassage, Collegeplein, Markt, Nieuwe Markt, Meikoel, Van Berlo Straat, een gedeelte Langstraat tot en met de Van Berlostraat/Paradijsstraatje. Anderzijds is het eerste deel van de Maasstraat tot de Begijnensteeg toegevoegd. Hierbij is de ontwikkeling van de bezoekersstromen van de afgelopen jaren gevolgd. In het kernwinkelgebied staan commercieel winkel- en horeca aanbod en commerciële dienstverlening voorop, is er de mogelijkheid voor maatschappelijke functies en voor cultuur & ontspanning en staan we geen wonen meer toe op de begane grond.

1.2 Wonen op de begane grond aan de Oeemarkt en het Bassin niet meer toegelaten.

Op de Oeemarkt en het Bassin wordt wonen in de plint niet meer toegelaten. Dit zijn horecapleinen en er wordt ruimte geboden voor evenementen. Het wonen op de begane grond verenigt zich hier niet mee. Het Bassin is vormgegeven als horecaplein en evenemententerrein met een ruime inpassing van het openbaar gebied aan de voorzijde. De ruimte voor evenementen in de binnenstad is steeds meer een uitdaging. Tevens is het Bassin een unieke locatie in Weert aan de stadsbrug. Mocht in de toekomst de gewenste functie 'wonen' zijn, dan zijn er betere mogelijkheden om dit gebied te herontwikkelen.

1.3 Mix van functies houden in de aanloopstraten.

Onder de aanloopstraten vallen de Langstraat, Maasstraat en Beekstraat voor zover deze drie straten zijn gelegen buiten het kernwinkelgebied, alsmede de Stationsstraat en Hoogstraat. Hier is ruimte voor een mix van functies. Ingezet wordt op een levendige plint waar wonen mogelijk is. Het wonen op de begane grond in de aanloopstraten mag vanwege de verlevendiging niet de boventoon voeren maar het moet nadrukkelijk gaan om functiemenging met bedrijven, kantoren, leisure, daghoreca en wonen. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 50% van de panden mag worden getransformeerd naar wonen en dat er maximaal 2 aan elkaar grenzende panden naar een woonfunctie mogen worden getransformeerd.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit 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. Er is voorzienbaarheid gecreëerd.

Door nog een termijn van 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan te geven om de begane grond te transformeren naar wonen, zonder beperking, wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Hiermee wordt een eventueel risico op planschade voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

Er blijft een risico op leegstand.

Het verkleinen van het kernwinkelgebied en de beperking van het wonen op de begane grond geeft geen garantie dat er minder leegstand ontstaat. Ook is de keuze voor de aanloopstraten arbitrair (percentage en aantal panden naast elkaar dat mag transformeren). Monitoring zal moeten uitwijzen in hoeverre het bestemmingsplan effectief is. Indien daar aanleiding toe is kan het beleid weer worden herzien. Ditzelfde geldt voor het Bassin, waar nog maar enkele panden gevuld zijn.

Financiële gevolgen

Om risico's op planschade te voorkomen is in het bestemmingsplan vastgelegd dat tot 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog vergunningen voor een woning op de begane grond in het kernwinkelgebied en in aanloopstraten kunnen worden aangevraagd, zonder beperking.

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Participatie

Het bestemmingsplan is onder andere een resultante van de gesprekken die hebben plaatsgevonden met stakeholders betrokken bij de binnenstad in het kader van de Omgevingsvisie Weert.

Communicatie

Het college heeft op 13 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (tot en met 31 december 2023) en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document> (vanaf 1 januari 2024). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017H1-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 29 januari 2024 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 12 juni 2024 zal het plan naar verwachting eind juli 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Nummer raadsvoorstel: DJ-2566733

Advies raadscommissie

De raadscommissie R&E acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 13 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1^e herziening', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (tot en met 31 december 2023) en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document> (vanaf 1 januari 2024). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017H1-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het schrappen van de mogelijkheid voor transformatie van panden naar woningen op de begane grond in het op grond van de Omgevingsvisie Weert nieuw begrensde kernwinkelgebied en aan de Oelemarkt en het Bassin. Verder wordt de mogelijkheid voor woningen op de begane grond in de aanloopstraten, zijnde de Stationsstraat, de Langstraat, de Maasstraat, de Hoogstraat en de Beekstraat, voor zover de panden in deze straten buiten het nieuw begrensde kernwinkelgebied liggen beperkt, zodat een menging van functies in deze straten behouden blijft.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1^e herziening' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1^e herziening' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 4 december 2023 op 13 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

- 1. Zienswijze eigenaar pand Hoogstraat d.d. 24 januari 2024, ingekomen 24 januari 2024**
- 2. Zienswijze Colada, Hoogstraat 25, 6001 ET Weert d.d. 24 januari 2024, ingekomen 24 januari 2024**

Verzocht wordt om de bestaande mogelijkheden voor het transformeren van panden op de begane grond naar wonen te handhaven en deze niet te beperken. Retail is in de toekomst niet vanzelfsprekend en zeker niet in een aanloopstraat zoals de Hoogstraat. De toename van leegstand toont dit aan. Commerciële panden kunnen leeg komen staan, zonder enig perspectief en zijn dan van geringe waarde. Er zouden geen beperkingen moeten zijn voor transformatie naar wonen op de begane grond in de aanloopstraten. Transformatie draagt bij aan de grote behoefte aan woningen. Dit leidt tot meer levendigheid, toezicht en veiligheid en zorgt voor een vitale binnenstad. Transformaties in de Hoogstraat hebben dit aangetoond en is effectief gebleken. Verzocht wordt de huidige situatie te handhaven zonder beperking van transformatie op de begane grond naar wonen in een aanloopstraat.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

De zienswijzen zijn gelijkkluidend. Zodoende wordt één reactie gegeven

Wij zijn van mening dat een behoud van een mix aan functies van wezenlijk belang is voor de aanloopstraten. Hier is wonen mogelijk. Het wonen op de begane grond mag echter niet de boventoon gaan voeren, dit gaat ten koste van reuring en verlevendiging. Er dient nadrukkelijk sprake te blijven van functiemenging met bedrijven, kantoren (dienstverlening), leisure, daghoreca en wonen. Ook blijft detailhandel, waar aanwezig, toegelaten. Wij zetten zodoende in op maximaal 50% van de panden die naar wonen worden getransformeerd, dus met enige restrictie aan het wonen. Wij blijven de ontwikkelingen monitoren. Monitoring zal moeten uitwijzen in hoeverre het bestemmingsplan effectief is. Indien daar aanleiding toe is kan het beleid weer worden herzien.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' vast te stellen.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017H1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 oktober 2024.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken