

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1214516
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1214510
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 14 april 2020 ingestemd met het principeverzoek om in de Boostenzalen een tentoonstellingsruimte en een woning met kantoor te realiseren. De aanleg van een beeldentuin maakt onderdeel uit van het planvoornemen.

Bestemmingsplan

De locatie ligt in het gebied Weert-West. Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met deels de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en deels de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn onder andere toegelaten sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen en instellingen al dan niet bedrijfsmatig gericht op cultuur, theater en beschaving. De tentoonstellingsruimte is op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten. De beeldentuin is binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' rechtstreeks toegelaten. De perceelsgedeelten met de bestemming 'Verkeer' dienen ten behoeve van de beeldentuin te worden gewijzigd in 'Cultuur en ontspanning'.

Op het perceel is een aantal jaren geleden een paardenbak aangelegd. Dit is destijds zonder vergunning gebeurd. Deze paardenbak ligt deels op de bestemming 'Verkeer' en

Weert, 25 november 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.:

Beslissing d.d.: 15 december 2020

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 24

De secretaris,

voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan. Met het planvoornemen zal de paardenbak verwijderd worden. Dan wordt de strijdige situatie beëindigd.

Beoogd effect/doel

Het initiatief kan een unieke kans voor Weert betekenen en een flinke impuls aan het gebied geven, waar cultuur en ontspanning worden beoogd.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer mondeling aangegeven de plaatselijke bedrijven te willen inzetten voor de realisatie van zijn kunstwerken (vooral metaalbewerking, coating) hetgeen een positieve bijdrage kan leveren aan de werkgelegenheid.

Argumenten

1.1 Het is een positieve ontwikkeling voor Weert als Studio Job woon-/atelierruimte ontwikkelt in de Boostenzalen.

Job Smeets is het creatieve brein achter het designerslabel Studio Job. De van origine Weerter kunstenaar heeft een internationale carrière met zijn sculpturen en ontwerpen, met vestigingen in Milaan en New York.

Job Smeets heeft de opdracht gekregen het kunstwerk te maken met delen van de voormalige kraan van het Landbouwbelang. Het is voor het eerst dat Studio Job een werk maakt in en voor Weert. Het past bij deze ontwikkeling om Studio Job een structurele, zichtbare plek in te laten nemen in Weert.

1.2 Weert heeft gekozen voor het versterken van het cultureel klimaat, daar past de vestiging van Studio Job goed bij.

Met het instellen van de Routeplanner Cultuur heeft de gemeente Weert gekozen voor een experimentele periode van 2018 tot en met 2020. Doel van de periode is het vergroten van de diversiteit van het culturele aanbod en samenwerking te stimuleren. De komst van Studio Job naar Weert betekent een waardevolle aanvulling op de culturele sector en dit zal een inspiratie zijn voor creatieve makers en publiek. De toevoeging van deze kunstenaar met internationale allure vergroot de aantrekkingskracht van Weert als cultuurstad.

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

De bouwtitel van een van beide woningen aan de IJzerenmanweg 5-7 wordt verplaatst. Hiermee wordt voldaan aan het 1 erbij – 1 eraf principe. Dit betekent dat de locatie IJzerenmanweg 5-7 onderdeel moet worden van het bestemmingsplan. De verklaring in verband met de benodigde onttrekking van 1 woning wordt ter ondertekening aan de eigenaar, Stichting HQ Weert, voorgelegd.

Een woning in de Boostenzalen in de context waarin dit nu wordt gevraagd wordt acceptabel geacht. Het kantoor betreft een aan huis gebonden beroep en is als zodanig rechtstreeks toegelaten bij een woning. In de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van het bestemmingsplan, is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Aanvullend wordt een bed & breakfast gerealiseerd. Dit is conform ons beleid in een woning toegelaten.

1.4 De Boostenzalen zijn een gemeentelijk monument.

Bij de uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de monumentale status van de Boostenzalen. De Monumenten-Welstandscommissie en de commissie Cultuurhistorie hebben een adviserende rol dienaangaande en worden in een vroeg stadium betrokken.

1.5 De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestuursopdracht Horne Quartier en De Lichtenberg.

De gemeenteraad heeft op 13 november 2019 ingestemd met de bestuursopdracht voor Horne Quartier en De Lichtenberg. Voorliggend initiatief geeft extra kansen voor de toekomstige invulling van De Lichtenberg. Het heeft geen negatieve invloed hier op. De Boostenzalen zijn niet expliciet benoemd in de bestuursopdracht en worden niet meegenomen in de visie ontwikkeling.

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemers aangegaan.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00 en zijn eerder in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Er is sprake van herbestemming van een gemeentelijk monument, dat sinds de ingebruikname van de nieuwbouw van het College aan de Parklaan in 2011 geen structurele functie meer heeft gehad.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 14 april 2021 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 17 december 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 27 januari 2020 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Voor omwonenden en belanghebbenden wordt gedurende de inspraaktermijn een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans, Joke Jongeling, Arjen Obbema

VTH: Suzan Govers

Projecten: Kelly Reijnders

Extern:

Antea Group (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst
4. Verklaring onttrekking 1 woning

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 16 december 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 17 december 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 januari 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPIJzerenmanweg 5B-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het herbestemmen van bestaande bebouwing aan de IJzerenmanweg 5B, waarbij een woning met kantoor en bed & breakfast wordt gerealiseerd alsmede een tentoonstellingsruimte. Verder is in de buitenruimte een beeldentuin voorzien. Hierbij wordt de bestemming 'Verkeer' voor zover gelegen binnen het plangebied gewijzigd in 'Cultuur en Ontspanning'

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

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

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPIJzerenmanweg5B-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw C.C. Leppink-Schuitema, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 15 december 2020, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], eigenaar van de locatie IJzerenmanweg 5B te 6006 TA Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een woning met kantoor en bed & breakfast, alsmede een tentoonstellingsruimte in bestaande bebouwing en beeldentuin aan de IJzerenmanweg 5B, 6006 TA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie K, nrs. 4584, 4604, 4605, 4609, tezamen groot 7.212 m², waarbij de bestemming grotendeels ongewijzigd blijft en gedeeltelijk wordt gewijzigd van 'Verkeer' in 'Cultuur en Ontspanning';
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een wijziging ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'IJzedrenmanweg 5B'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, burgemeester C.C. Leppink-Schuitema

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, 

datum:

handtekening:

Verklaring onttrekking één woning

Stichting HQ Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van het perceel IJzerenmanweg 5-7 te Weert (gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie K 4607) , verklaart als volgt:

Dat het Stichting HQ bekend is dat de heer [REDACTED] met wie de Stichting een koopovereenkomst is aangegaan met betrekking tot de Boostenzalen, bij de gemeente Weert het verzoek heeft gedaan de Boostenzalen aan de IJzerenmanweg 5B te Weert te transformeren naar woning met kantoor en tentoonstellingsruimte. Tevens wordt de buitenruimte ten dienste van deze functie ingericht. De transformatie naar woning met kantoor voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'.

Het is Stichting HQ Weert bekend dat de gemeente Weert bereid is aan deze aanvraag medewerking te verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat binnen het bouwvlak voor twee woningen aan de IJzerenmanweg 5 - 7 één woning wordt onttrokken. De ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B'.

Ondergetekenden verklaren in verband hiermee namens Stichting HQ dat de onttrekking van één woning aan de IJzerenmanweg 5-7 te Weert uiterlijk zal hebben plaats gevonden binnen 6 weken na gereedkoming van de woning in de Boostenzalen.

Weert,

ondertekening,
Namens Stichting HQ,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

