

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | B&W-voorstel: DJ-1229860 |
| Naam opsteller voorstel | : Anouk Beurskens (0495-575236) | Zaaknummer: 1229853 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Publicatie: Openbaar |

Onderwerp

Bestemmingsplan Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy' in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

Inleiding

In uw vergadering van 14 augustus 2018 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bakkerij met winkel en woning in 10 huurwoningen (voor het merendeel in de sociale huursector). De locatie komt in 2021 beschikbaar voor herontwikkeling, vandaar dat gewacht is met het opstellen van het bestemmingsplan.

Voorliggend plan gaat uit van sloop van de locatie (met een woning, winkel en bakkerij) en de bouw van 6 appartementen in 2 lagen aan de straatzijde en 4 grondgebonden woningen aan de achterzijde. Het ontwerp heeft de vorm van een halve hoeveboerderij. Op eigen terrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ter plaatse is van kracht het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. De locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Het toevoegen van woningen binnen het bouwvlak is rechtstreeks toegelaten. Het bouwen van woningen buiten het bouwvlak is niet toegelaten. Het plan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-----------|---|----|------|----|-----|----|
| Weert, 11 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.: 5 januari 2021

Nummer: 8

De secretaris,

Het planologisch mogelijk maken van 10 (voor het merendeel sociale) huurwoningen waardoor wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Stramproy en er worden m² detailhandel geschraapt.

Argumenten

1.1 Stramproy kent nog een forse aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.

De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente is zodoende afhankelijk van initiatieven van derden en wil deze graag faciliteren. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens. De prognose Etil 2019 kent voor Stramproy een grotere groei van het aantal huishoudens dan op grond van de prognose Etil 2017, waarop de structuurvisie is gebaseerd, was voorzien: +95 huishoudens. De groei bedraagt 246 huishoudens in de periode 2014 tot 2032, de top van het aantal huishoudens. In de periode 2014-2020 zijn netto 27 woningen gerealiseerd in Stramproy. Rekening houdend met het tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren, is er per 1-1-2020 nog een kwantitatieve woningbehoefte van 219 woningen in Stramproy. De planvoorraad omvat 100 woningen. De conclusie is dat er kwantitatieve ruimte is voor woningbouw in Stramproy.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018). De kosten van het principeverzoek bedroegen € 824,40 en worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (810 0000/734 0012).

Juridische gevolgen

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

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Op basis van de exploitatie-opzet van het plan wordt nog berekend of er eventueel een bijdrage verschuldigd is en wat de hoogte van de bijdrage dan is. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is hier duidelijkheid over. De eventuele bijdrage komt ten goede aan het Stedelijk Groenfonds.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Er is sprake van de herontwikkeling van bestaande niet meer courante bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in de raadsvergadering van 14 april 2021 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 7 januari 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021 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 conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest:
Rick Martens, Johan van der Burg en Werner Mentens (afdeling Ruimte & Economie)
Eddy Duprée (afdeling Openbaar Gebied)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 6 januari 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy', 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.BPMgrNolensstr5-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een appartementengebouw met 10 appartementen aan de Mgr. Nolensstraat 5 en 5a ter plaatse van de voormalige bakkerij met bedrijfswoning en tuin.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy' 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 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a, Stramproy'.

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 5 januari 2021, hierna te noemen de gemeente,

* Woningstichting St. Joseph, kantoorhoudende te Stramproy aan de Sint Willibrordusstraat 2a (6039 CA), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Sebregts, directeur, verder te noemen 'verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 10 huurwoningen aan de Monseigneur Nolensstraat 5 en 5a in Stramproy, kadastraal bekend gemeente Stramproy, sectie D, nummers 4509 en 5225;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' 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 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy'.
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, mevrouw C.C. Leppink – Schuitema

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, beherend directeur, de heer P. Sebregts

datum:

handtekening: