

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1276917
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1273458
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Informatieverzoek locatie Begijnenhofstraat 36/Vogelsbleek.

Voorstel

Met bijgaande antwoordbrief in te stemmen.

Inleiding

Op 25 januari 2021 heeft de heer [REDACTED] van Aben & Slag Advocaten een brief naar de gemeente gestuurd. In deze brief wordt gevraagd naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Begijnenhofstraat 36 en het aangrenzende parkeerterrein aan de Vogelsbleek.

Allereerst wordt ingegaan op het proces voor nieuwe initiatieven. In verreweg de meeste gevallen wordt door een initiatiefnemer eerst ambtelijk informeel contact opgenomen met de gemeente, wanneer men een initiatief heeft dat afwijkt van het bestemmingsplan. In deze fase wordt de haalbaarheid van het initiatief getoetst, waaronder of aan het beleid wordt voldaan. Verder wordt onderzocht hoe en in welke vorm eventuele aanpassing kan plaatsvinden, zodat het initiatief kansrijk kan worden gemaakt. In deze fase wordt een initiatief besproken in het Intaketeam, waarin vanuit diverse disciplines een beoordeling van het initiatief plaats vindt. Ook komt het voor dat een initiatief niet kansrijk is. In deze fase is sprake van een niet openbaar verzoek en zijn er geen kosten verbonden aan de beoordeling. Nadrukkelijk wordt tijdens dit traject aangegeven dat ambtenaren niet bevoegd zijn om een besluit te nemen en er worden geen verwachtingen gewekt. Wanneer een initiatief kansrijk is dan dient eerst een principeverzoek te worden ingediend. Hierover neemt het college een besluit. Dan is leges verschuldigd. Het proces is zo ingestoken om initiatiefnemers aan de voorkant op weg te helpen, zonder dat kosten verschuldigd zijn en met een korte doorlooptijd.

Beoogd effect/doel

Weert, 1 februari 2021	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.: 23 februari 2021

Nummer: 10

De secretaris

Het doel is een antwoord te geven op de brief.

Argumenten

1.1 Het traject zoals is doorlopen in voorliggende casus is onjuist geschetst in de brief.
Hieronder wordt het juiste traject geschetst.

Op 10 januari 2020 heeft voor de eerste keer een overleg met [REDACTED] plaats gevonden. De vraag van [REDACTED] had louter betrekking op het parkeerterrein. Het verzoek was hier 2 appartementen te realiseren. Door de gemeente is uitgelegd dat dit initiatief niet aan het beleid voldoet maar dat het wellicht wel mogelijk is om één woning te realiseren onder de ruimte voor ruimte regeling. Verder is aangegeven dat er een relatie ligt met de toekomstige functie van het pand Begijnenhofstraat 36 om de parkeerbehoefte op te vangen.

Op 28 februari 2020 heeft wederom overleg plaats gevonden met [REDACTED]. Daarbij zijn (handmatige) schetsen van een appartementencomplex met 12 woningen getoond. Hierbij was uitgegaan van sloop van het pand Begijnenhofstraat 36. Door de gemeente is uitgelegd dat dit initiatief niet voldoet aan het beleid. Er is geen sprake van verpauperde bebouwing, een rotte plek of een locatie waar kwaliteitsverbetering nodig is. Sterker nog, door de gemeente is aangegeven dat het pand Begijnenhofstraat 36 onder architectuur is gebouwd en een waarde vertegenwoordigd. Door de gemeente is de suggestie gegeven om het pand te transformeren naar appartementen. Dat voldoet wel aan het beleid. Het aantal appartementen is afhankelijk van de kwaliteit er van. Als indicatie is 3-5 appartementen genoemd, of per verdieping één appartement of op de begane grond en eerste verdieping elk twee appartementen en één 'penthouse' op de tweede verdieping. Het parkeren zou opgelost kunnen worden op het parkeerterrein en er is ruimte om een tuin in te richten als gezamenlijke buitenruimte voor de bewoners. Door [REDACTED] is de vraagprijs genoemd en is aangegeven dat deze business case niet haalbaar is. De gemeente heeft het advies gegeven een taxatie te laten maken.

Op 10 april 2020 ontvangt de gemeente, na telefonisch overleg met een bouwbedrijf, een impressie van een appartementencomplex met 12 appartementen. Dit initiatief is op 16 april 2020 besproken in het Intaketeam. De conclusie was als volgt. Er is geen aanleiding om medewerking aan het plan te verlenen. Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk en regionaal woonbeleid. Er is geen sprake van transformatie van een 'rotte' plek of transformatie van commercieel vastgoed. De planvoorraad voor woningen is circa 300 woningen groter dan de resterende behoefte. Het pand Begijnenhofstraat 36 heeft een typische architectuur, die zeker waardevol is. Er is geen reden om het pand te slopen. Op dat moment was de huisartsenpost er weer (tijdelijk) gevestigd. De locatie bevindt zich op een plek met aangrenzend grondgebonden woningen. De inbreuk op de privacy van de nabij gelegen woningen is met voorliggend plan onevenredig groot. De locatie wordt niet geschikt geacht voor de voorgestelde massa. De impact is te groot op de omgeving. Het advies is om het verzoek af te wijzen middels een informele reactie. Dit advies is teruggekoppeld met de portefeuillehouder en op 24 april 2020 per mail teruggekoppeld aan het bouwbedrijf. Nadien is er over dit initiatief geen contact meer geweest met dit bouwbedrijf.

Nadien heeft telefonisch contact plaats gevonden met een projectontwikkelaar, met hetzelfde verzoek, de bouw van 12 appartementen. Daarbij is dezelfde reactie gegeven.

Later is door enkele raadsleden via de portefeuillehouder gevraagd naar de mogelijkheden. Er is steeds eenduidig en consequent gecommuniceerd. Te weten het is in principe mogelijk om het pand Begijnenhofstraat 36 te transformeren naar bijvoorbeeld 3 - 5 appartementen. De kwaliteit van de appartementen bepaald het aantal woningen. De buitenruimte doet deels dienst om de parkeerbehoefte op te vangen en kan verder als

gemeenschappelijke tuin worden ingericht. Dit is ook ambtelijk telefonisch gecommuniceerd met een van de raadsleden, die hierover telefonisch contact opnam.

1.2 De vragen die gesteld zijn kunnen als volgt beantwoord worden.

1. Wat is de reden dat u bent afgeweken van uw eerder ingenomen standpunt met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden van het onderhavige perceel?

Antwoord: Bovenstaand is de werkelijke gang van zaken geschetst. Er is niet afgeweken van een eerder ingenomen standpunt.

2. Is het mogelijk om het betreffende perceel en aangrenzend perceel (parkeerterrein) nieuwbouw te realiseren waarbij het bestaande gebouw wordt afgebroken waarvoor in de plaats acht tot tien appartementen bestemd voor senioren, worden gerealiseerd?

Antwoord: Nee, dit is bovenstaand onderbouwd.

3. Zo ja, onder welke voorwaarden en zo nee, waarom niet?

Antwoord: Gelet op het antwoord op vraag 2. behoeft deze vraag geen reactie.

Kanttekeningen en risico's

Door deze gang van zaken wordt een initiatief, dat geen status heeft en niet openbaar was, openbaar gemaakt. Het kan zijn dat hierdoor onrust in de omgeving ontstaat.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De ambtelijke uren die aan dit dossier besteed zijn worden binnen de reguliere werkzaamheden opgevangen.

Er zijn geen financiële en juridische consequenties.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd.

Geadviseerd wordt dit voorstel op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

-

Bijlagen:

1. Ingekomen brief
2. Antwoordbrief

