

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1284645
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1284603
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat - Kerkstraat ong.' in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

Inleiding

In uw vergadering van 23 juni 2020 heeft u besloten om in principe medewerking aan de herontwikkeling van het perceel aan de Kruisstraat 3 met de daaraan grenzende percelen aan de Kerkstraat, naast nummer 175 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R nummers 5118, 237 en 5255).

De voormalige winkel met bovenwoning aan de Kruisstraat 3 wordt verbouwd tot één woning, naast Kerkstraat 175 worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd en naast Kruisstraat 3, ter plaatse van de bijgebouwen, worden ook twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het achterterrein.

Bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' en zijn bestemd als 'Centrum' en 'Wonen'. Binnen deze bestemmingen zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan.

Een toename van het aantal woningen is derhalve niet toegestaan.

Weert, 10 februari 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

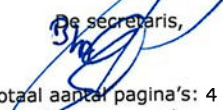
Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 30 maart 2021

Nummer: 3

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 4
 Pagina 1

De locatie ligt in een beschermd stadsgezicht. Bij ontwikkelingen in deze gebieden moet voor het verlenen van de omgevingsvergunning advies worden ingewonnen bij de monumenten-welstandscommissie.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van de (levensloopbestendige) woningen en het verbeteren van de omgevingskwaliteit door het verwijderen en verbouwen van de niet courante bebouwing.

Argumenten

1.1 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing, een voormalige bakkerij, staat momenteel leeg en is niet courant. Er is geen vraag naar een gedateerd bedrijfspand met een perceel dat bijna volledig bebouwd is met verouderde bebouwing. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

1.2 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 2018 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 van bestaand vastgoed en herontwikkeling van rotte plekken.

In deze situatie betreft het deels hergebruik van bestaand vastgoed en deels herontwikkeling 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 komt één woning (boven de winkel/bakkerij) te vervallen en worden vijf woningen toegevoegd. Het saldo bedraagt dus vier woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

1.3 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Kruisstraat 3 ligt niet binnen één van deze gebieden en is daarmee geen kansrijk winkelgebied. Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Centrum' op deze locatie komt te vervallen en wordt gewijzigd in 'Wonen'.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij, 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. In dit geval betreft het niet courante leegstaande bebouwing die een andere functie krijgt. Dit voorkomt langdurende leegstand en verpaupering.

1.4 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 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma in op de behoefte.

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.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,- (prijspeil 2020). 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.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

Het betreft voor een groot gedeelte de (her)ontwikkeling van reeds bebouwde gronden en deels hergebruik van bestaande bebouwing. Verder worden vier woningen levensloopbestendig gebouwd, dit is een toekomstbestendige vorm van bouwen.

Uitvoering/evaluatie

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

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 1 april 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 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.

Tijdens de ter inzage legging wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts, Joke Jongeling en Michel Siersma (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest:
Rick Martens, Johan van der Burg, Arjen Obbema en Werner Mentens (afdeling Ruimte & Economie).

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 31 maart 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.', 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.BPKruisstraat3-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel aan de Kruisstraat 3 met de daaraan grenzende percelen aan de Kerkstraat, naast nummer 175. (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R nummers 5118, 237 en 5255. De voormalige winkel met bovenwoning aan de Kruisstraat 3 wordt verbouwd tot één woning, naast Kerkstraat 175 worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd en naast Kruisstraat 3, ter plaatse van de bijgebouwen, worden ook twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het achterterrein.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' 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 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKruisstraat3-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.'.

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 30 maart 2021, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], [REDACTED], hierna te noemen "de verzoekers",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoekers bij de gemeente een aanvraag hebben ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel aan de Kruisstraat 3 met de daaraan grenzende percelen aan de Kerkstraat, naast nummer 175. (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R nummers 5118, 237 en 5255. De voormalige winkel met bovenwoning aan de Kruisstraat 3 wordt verbouwd tot één woning, naast Kerkstraat 175 worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd en naast Kruisstraat 3, ter plaatse van de bijgebouwen, worden ook twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd.
- 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 verzoekers hebben 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 verzoekers overeen te komen dat die schade voor hun rekening komt;
- dat met verzoekers een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoekers zijn 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 verzoekers gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoekers 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 verzoekers ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoekers 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 verzoekers verbinden 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 verzoekers 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 verzoekers medelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplichtende verzoekers zich het desbetreffende 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 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.'.
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 verzoekers 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 verzoekers, [REDACTED] [REDACTED]

datum:

handtekening: