

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1085105
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1085098
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Beekpoort-Nazarethsteeg

Voorstel

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

Inleiding

In de collegevergadering van 17 december 2019 heeft u in principe ingestemd met de realisering van 7 levensloopbestendige woningen op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg.

Op de percelen bevinden zich momenteel twee geschakelde woningen (zijde Beekpoort, nummer 1 en 1a), een lage (voormalige) stadsboerderij (op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg), garageboxen en voormalige bedrijfsbebouwing (aan de Nazarethsteeg).

Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en zeven levensloopbestendige woningen met bergingen te realiseren in twee bouwlagen. Twee geschakelde woningen zijn gesitueerd aan de Beekpoort en vijf geschakelde woningen aan de Nazarethsteeg. Met de bouwmassa wordt een overgang gecreëerd van de singel naar het plan Werthaboulevard.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van 7 levensloopbestendige woningen waardoor wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte.

Weert, 28 september 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.: 13 oktober 2020

Nummer: 3

De secretaris,

Argumenten

1.1 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 zeven grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

1.2 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing bevindt zich in een slechte staat, het boerderijtje staat bovendien erg dicht op de weg. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving, waaronder de nieuwbouw aan de Werthaboulevard.

1.3 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 Midden-Limburg 2018 t/m 2021, vastgesteld in 2019, 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 bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie 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 worden twee woningen gesloopt en zeven woningen toegevoegd. Het saldo bedraagt vijf woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

1.4 De monumentenwelstandscommissie heeft in principe een positief advies afgegeven.

De gronden zijn aangeduid als 'gemeentelijk stadsgezicht'. Het plan is reeds besproken in de vergadering van de Monumentenwelstandscommissie. De commissie adviseert positief over het plan met voorbehoud voor de detaillering van de accenten. De commissie adviseert deze vlakken een steendikte (of minstens 2 a 3 cm) terug te plaatsen, waardoor meer plasticiteit ontstaat. Andere optie is het toepassen van twee kleuren metselsteen. Het plan wordt naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast en verder uitgewerkt en opnieuw door de commissie getoetst als de omgevingsvergunning wordt ingediend.

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.

3.1 We willen geen risico lopen.

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

Kanttekeningen en risico's

1.1 en 2.1 Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel van de woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Als gevolg van het wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Zodoende dienen er hogere grenswaarden vastgesteld te worden. Het binnenklimaat van de woningen dient aan het Bouwbesluit te voldoen. Hiertoe worden gevelmaatregelen genomen.

Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek ligt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Deze procedure is gemandateerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). Deze kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. 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 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.

Duurzaamheid

Het betreft de (her)ontwikkeling van reeds bebouwde gronden. De bebouwing neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Per saldo vindt ontstening plaats. Verder worden de woningen levensloopbestendig. Dit is een toekomstbestendige vorm van bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 22 oktober 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 2 december 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 en het identificatienummer is NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-ON01. 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 en Gert-Jan Pinggen (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest:

Rianne Bader, Rick Martens, Johan van der Burg, Werner Mentens, Roy Thijssen, Michel Jans en Joke Jongeling (afdeling Ruimte & Economie), Wim Truyen (afdeling Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn) en Paul Corpelijn (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Extern:

Adviesbureau BRO

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort - Nazarethsteeg'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 21 oktober 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 22 oktober 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 december 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg', 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.BPBeekpoortnaza-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg in Weert (ter plaatse van Beekpoort 1, 1a en 3 en de garageboxen). Op betreffende percelen worden 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De percelen zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R, nummers 1217, 2110, 2111 en 3963.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Beekpoort-Nazarethsteeg' vast te stellen;

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

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 13 oktober 2020, hierna te noemen de gemeente,

* Santegoeds Beheer B.V., [REDACTED], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], 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 7 levensloopbestendige woningen op de hoek van de Beekpoort en Nazarethsteeg, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummers 2110, 2111, 1217 en 3963;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' 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 'Beekpoort - Nazarethsteeg'.
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, 

datum:

handtekening: