

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1366507
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1363628
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 10

Onderwerp

Bestemmingsplan Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKruisstraat3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan behelst 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.

In de vergadering van 30 maart 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.'.

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 al lange tijd leeg en is niet courant. Er is geen vraag naar een gedateerd bedrijfspand met een perceel dat bijna volledig bebouwd is met verouderde bebouwing (oppervlakte ca. 540 m², excl. Winkelgedeelte met bovenwoning). 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 (bovenwoning boven winkelgedeelte van de voormalige 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. Dit wordt bevestigd door de langdurige leegstand van het vastgoed. 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 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges zijn in rekening gebracht komen boven op de bouwleges.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 13 juli 2021 zal het plan naar verwachting in september 2021 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij 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 in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon 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.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 12 mei 2021 met nummer DJ-1362224. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend (DJ-1362000). In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze.

Advies raadscommissie

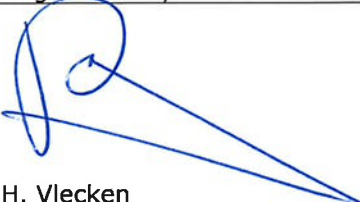
De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.'
3. Reactie provincie Limburg en één zienswijze

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
 M.J.M. Meertens	 R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1366507

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021

Op 31 maart 2021 is bekend gemaakt 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, het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan 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. Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, behoudens het winkelgedeelte met bovenwoning, dat wordt getransformeerd tot één woning.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 31 maart 2021 op 1 april 2021 bekend is gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van bewoner Kerkstraat, ingekomen d.d. 10 mei 2021

Inspreker geeft in de zienswijze aan dat het aantal woningen aanzienlijk toeneemt ten opzichte van hetgeen volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden' is toegestaan, namelijk van 1 woningen naar 5 woningen.

Hij betwijfelt of de bestaande bebouwing in de huidige staat niet is te verkopen, aangezien er volgens hem meerdere bezichtigingen met biedingen zijn geweest. De oude bedrijfsbebouwing is bovendien niet vanaf de weg te zien en de bedrijfsbebouwing die aan de oude bakkerij grenst, is ook niet storend. Het aanblik vanuit de Kruisstraat moet volgens inspreker hetzelfde blijven. De beoogde nieuwe bebouwing vindt hij niet passend in het straatbeeld.

De woningbehoefte is volgens inspreker niet plotseling ontstaan na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Een burger moet rechtszekerheid kunnen ontlenen aan een bestemmingsplan.

Inspreker ziet de woningnood als een sociaal probleem, maar vindt het niet acceptabel dat hij er een buurman bij krijgt met 10 nieuwe auto's.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Het is bij de gemeente niet bekend of er meer geïnteresseerden zijn geweest voor de voormalige bakkerij. Het is echter wel een feit dat het pand een jaar te koop heeft gestaan en daarvoor langdurig leeg heeft gestaan, met name voor wat betreft het bedrijfsgedeelte van de voormalige bakkerij. Het gaat om een oppervlakte van ongeveer 540 m² voormalige, kwaliteitsarme bedrijfsbebouwing, exclusief het winkelgedeelte met bovenwoning. Als bebouwing lang leeg staat, treedt er verpaupering op en dit heeft nadelige gevolgen voor de omgeving met alle risico's van dien, zoals inbraak en negatieve gevolgen voor de veiligheid, ook al is (een gedeelte van) betreffende bebouwing vanuit de weg niet zichtbaar.

De bouwplannen passen qua vormgeving in de omgeving. De voormalige bakkerij (Kruisstraat 3) wordt zoveel mogelijk hersteld en de huidige vorm en karakteristiek wordt dan ook in acht genomen. Naast de bakkerij worden twee woningen in één bouwlaag met een plat dak gerealiseerd. In de huidige situatie is er ook sprake van lage bebouwing (1 bouwlaag afgedekt met een kap). De twee woningen aan de Kerkstraat zijn met twee bouwlagen passend in het straatbeeld van de Kerkstraat. Bij de materiaalkeuze en kleurgebruik van de nieuwe woningen wordt bovendien aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Kruisstraat en Kerkstraat. Het bouwplan is besproken in de vergadering van de Commissie Cultuurhistorie van 15 april 2021 en de commissie had geen opmerkingen op het plan.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is in hoofdzaak een actualisatieplan. In het plan zijn ontwikkelingen opgenomen die op dat moment actueel waren. Er waren op dat moment nog geen plannen voor de herontwikkeling van het perceel aan de Kruisstraat/Kerkstraat. Beleidsmatig past de ontwikkeling wel op grond van de

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en indien aan het beleid wordt voldaan. In het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' met bijbehorende onderzoeken zijn alle (ruimtelijke) aspecten aan bod gekomen en onderbouwd. Uit deze onderbouwing is naar voren gekomen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op deze locatie.

Op de gronden aan de Kerkstraat naast inspreker worden twee woningen gerealiseerd. In het verleden heeft op dit perceel een indirecte woningbouwtitel gelegen voor een woning aan de Kerkstraat. In het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met een geldigheid van een jaar na inwerkingtreding van betreffend bestemmingsplan, omdat de gemeente destijds de planvoorraad diende af te stemmen op de behoefte. Dat betekende dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden zouden komen te vervallen. Uit het meest recente woningbehoefteonderzoek is echter gebleken dat er veel vraag is naar (levensloopbestendige) woningen, waardoor het college van burgemeester en wethouders in 2020 besloten heeft in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Bij de afweging is verder betrokken dat de bedrijfsbebouwing van een voormalige bakkerij komt te vervallen en dat er daarmee sprake is van kwaliteitsverbetering van de woonomgeving.

Het perceel van inspreker ligt in een woongebied, waarin het gebruikelijk is enige invloed van omliggende woningen te ondervinden. De nieuwe woonbebouwing aan de zijde van de Kerkstraat, bestaande uit 2 woningen, wordt op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd, dit is de minimaal gehanteerde afstand voor (halfvrijstaande) woningen binnen de gemeente Weert. De overige drie woningen zijn geprojecteerd aan de Kruisstraat.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voor de woningen op het eigen perceel gesitueerd, waardoor er geen overlast ontstaat in de omgeving. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een inrit aan de Kerkstraat, wordt groen ingericht en in samenspraak met inspreker (bewoner naburig perceel) wordt bekeken wat voor soort erfafscheiding tussen de nieuw te realiseren parkeerplaats en zijn perceel wordt geplaatst.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

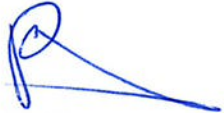
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKruisstraat3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 - Kerkstraat ong.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

De griffier,	De voorzitter,
 M.H.R.M. Wolfs-Corten	 R.J.H. Vlecken