

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1023550
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 1023546
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 15

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13'.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBegijnenh11aen13-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

### Principebesluit voorliggend initiatief

In de vergadering van 21 januari 2020 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heren P. Mertens en E. Smeets namens de Martinusschool B.V., p/a Noordkade 49 te Weert voor de herontwikkeling van de gymzaal, gelegen aan de Begijnenhofstraat 11a en 13. De voormalige gymzaal wordt gesloopt en op deze locatie wordt een hofje gerealiseerd met 12 woningen. Eerder is een principeverzoek ingediend voor de transformatie naar 8 woningen. Hierop heeft ons college op 2 april 2019 besloten in principe de gevraagde medewerking te verlenen.

In overleg met makelaars en architecten is besloten om het eerdere plan aan te passen van 8 naar 12 woningen. De stadswoningen, 3 typen, zijn kleiner geworden en dus beter betaalbaar. Het worden levensloopbestendige woningen, ook geschikt voor jonge mensen. Voor het achterliggende perceel van deze locatie is op 26 september 2018 het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' vastgesteld. Dit omvat de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar woningbouw (appartementen) op de locatie Emmasingel 37.

### Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 10 maart 2020 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

## Beoogd effect/doel

Het doel is om deze herontwikkeling van de locatie Begijnenhofstraat 11a en 13 planologisch te regelen met een herziening van het bestemmingsplan.

## Argumenten

*1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.*

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' (voormalige gymzaal).

De voormalige gymzaal is destijds uit exploitatie genomen. De insteek is om hier een mix van eengezinswoningen en woningen voor senioren te realiseren voor verschillende doelgroepen. Onderlinge saamhorigheid wordt bevorderd middels gezamenlijke buitenruimte en gedeelde tuin. Het parkeren wordt ondergronds gerealiseerd (20 parkeerplaatsen). Om te voorkomen dat het plan te veel wordt versteend, is met initiatiefnemers afgesproken dat minimaal de helft van het binnenterrein en het terrein achter de woningen (gezamenlijke buitenruimte) wordt vergroend. De concrete invulling van dit groen kan dan te zijner tijd met de toekomstige bewoners worden afgestemd.

#### *1.2 Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.*

De locatie is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. De ligging is goed, nabij de binnenstad en de zorgboulevard. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie en de omgeving gegeven. Het betreft een mooie aanvulling in deze straat, het is grotendeels een woonstraat.

#### *1.3 Er wordt voldaan aan de structuurvisies.*

Zowel de Structuurvisie Weert 2025 als de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 bieden ruimte voor herontwikkeling van locaties in bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan voldoet hieraan. Verder zijn de prognoses uit 2017 fors hoger dan de prognoses uit 2013. In de nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is rekening gehouden met de nieuwe prognoses en is vastgelegd dat herontwikkeling van bebouwde locaties in het stedelijk gebied tot woningbouw, waarbij kwaliteitsverbetering plaatsvindt passend is. Voorliggend planvoornemen voldoet hieraan. De stijgende trend in de prognoses zet door, de prognose van 2019 kent een extra groei van ongeveer 200 woningen ten opzichte van de prognose uit 2017 in de periode tot en met 2035. Het betreft een kleinschalig project met 12 woningen. Dit is regionaal afgestemd. Met dit plan wordt een hofje gerealiseerd, een typologie waar blijkens het woningbehoefteonderzoek uit 2018 behoefte aan is.

#### *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 anterieure en planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.*

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

Ten behoeve van voormelde ontwikkeling is een bijdrage verschuldigd op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen. De afdracht is € 18,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied. De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied is 1.850 m<sup>2</sup>. De bijdrage is dus € 18,- \* 1.850 m<sup>2</sup> ofwel in totaal € 33.300,-. Dit geld wordt gestort in het Stedelijk Groenfonds (V1057) ten behoeve van de herinrichting van het Stadspark. Om deze ontwikkeling te regelen is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. De factuur hiertoe wordt verzonden binnen twee weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

### **Kantttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen.

### **Financiële gevolgen**

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 810 0000 categorie : 734 0072). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 8 juli 2020 zal het plan naar verwachting begin september 2020 in werking treden. Dit onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

### **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 18 maart 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 april 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBegijnenh11aen13-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 29 april 2020 met nummer 954053/1020258. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Advies raadscommissie**

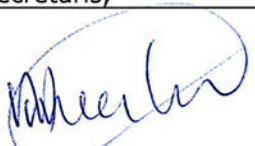
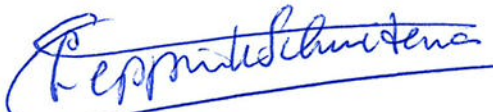
De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding).
2. Anterieure- en planschadeovereenkomst.
3. Reactie provincie.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
	
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink-Schuitema

*Nummer raadsvoorstel: DJ-1023550*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 18 maart 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 april 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBegijnenh11aen13-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gymzaal op de locatie Begijnenhofstraat 11a en 13. Ter plaatse wordt een hofje met 12 woningen gerealiseerd.

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 dit geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)).

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

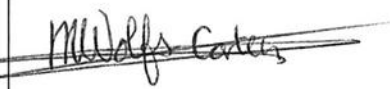

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBegijnenh11aen13-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Begijnenhofstraat 11a en 13'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2020.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink-Schuitema