

Vergadering van de gemeenteraad van 25 maart 2014

Portefeuillehouder : J.M. Cardinaal

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000950

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: -

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kerkstraat 99 tm 101.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Planontwikkeling Van Heur Kelpen BV en Zeelen Holding BV op 1 oktober 2008 hebben wij ingestemd met de voorgestane planontwikkeling in Sutjensstraat-Noord. Dit bestemmingsplan is nodig om de planontwikkeling aan de zijde van de Kerkstraat mogelijk te maken. De doelstelling is het bieden van een ruimtelijk kader waarbinnen het planvoornemen gerealiseerd kan worden.

PROBLEEMSTELLING

Een gedeelte van de panden Kerkstraat 99 tm 101, zijnde een woning en een bedrijfsruimte, hebben een mindere kwalitatieve uitstraling en worden gesloopt. Met name van het bedrijfsgedeelte is de kwaliteit minder. Op de locatie worden vier grondgebonden woningen gebouwd. Het geldende bestemmingsplan 'Keent 2008' laat de voorgenomen planontwikkeling niet toe, aangezien in het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan, tenzij op de verbeelding hiertoe een aanduiding is opgenomen. Een aanduiding ontbreekt op deze locatie. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'In onderdelen' uit 1950 was op de locatie een bouwstrook aanwezig waarbinnen blijkens de planregels maximaal 7 woningen aaneen waren toegestaan. Er staan momenteel 3 woningen aaneen. Er lag daarom een directe bouwtitel voor de toevoeging van 4 woningen. Met onderhavig plan wordt 1 woning gesloopt en worden 4 woningen gebouwd. Het saldo van de toename van het aantal woningen is daarmee 3.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een planschadeverzoek bij de gemeente ingediend. Dit is gebeurd om zijn rechten veilig te stellen, nu in april 2014 de wettelijke termijn van 5 jaar voor het indienen van een planschadeverzoek verstrijkt. Met initiatiefnemer is afgesproken dat dit verzoek wordt aangehouden. Wanneer uw raad het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' vaststelt, is het planologisch regime hersteld en kan het planschadeverzoek worden ingetrokken.

In opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld.

Recentelijk is het bedrijfsgedeelte (Kerkstraat 99) uitgebrand. De noodzaak tot herontwikkeling is nu urgenter geworden.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Tijdens de commissiebehandeling van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' op 3 maart 2011 hebben de commissieleden aangegeven dat het plan niet rijp was voor behandeling in de raad. De reden was de massa van de beoogde nieuwbouw, met een maximale goothoogte aan de achterzijde van 6,50 m en een maximale bouwhoogte van 10,20 m. De goothoogte aan de voorzijde, maximaal 4,00 m, was wel passend. Verder zijn opmerkingen over de architectuur gemaakt. Het heeft vervolgens lange tijd geduurd voordat initiatiefnemer een aangepast plan had opgesteld. Dit is nu het geval. Er is een massastudie gemaakt van het nieuwe voorstel. Dit voorstel

ziet op de bouw van 4 woningen, de goothoogte aan de voorzijde bedraagt 3,70 m, aan de achterzijde 5,80 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 8,30 m. De massa, met name de bouwhoogte, is hiermee aanzienlijk teruggebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en de plannen die er tot 2011 bestonden.

Aangezien de locatie deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht 'Kerkstraat Keent' dient het bouwplan te zijner tijd aan de welstandscommissie te worden voorgelegd. De welstandscommissie heeft ingestemd met de massastudie en heeft de initiatiefnemer uitgenodigd een bouwplan in te dienen, door het vooroverleg op te starten. Initiatiefnemer wil echter eerst zekerheid krijgen over het bestemmingsplan, voordat kosten worden gemaakt voor de architect. Verder moet leges worden betaald wanneer een vooroverleg wordt opgestart.

Wij hebben op 8 december 2010 bekend gemaakt dat met ingang van 9 december 2010 gedurende zes weken, in het stadhuis, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan heeft betrekking op de sloop van een woning en een bedrijfsruimte en de bouw van vier woningen aan de Kerkstraat.

Uw raad heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie is beleid opgenomen voor het afstemmen van de planvoorraad woningen op de behoefte. Voor onderhavig initiatief is een realisatieovereenkomst aanwezig. Het heeft daarmee de status van hard plan gekregen. Vooralsnog wordt het plan daarom niet geschrapd. Het plan zal uiterlijk in 2017 heroverwogen worden, indien het dan nog niet vergund/gerealiseerd is. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Gezien de contractuele verplichting en de planologische situatie (er zijn directe bouwmogelijkheden vervallen) loopt de gemeente een risico wanneer dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

COMMUNICATIE

Er is overleg gevoerd met de van rijkswege verplichte instanties, zijnde Provincie Limburg, Inspectie regio-zuid en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. Daarnaast zijn de Vrouwen Advies Commissie en Kamer van Koophandel geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummer 2011/20 en 2011/23.

De provincie Limburg heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze en wordt hierop een reactie gegeven. Tevens wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage, waaronder de nieuwe massastudie.

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond en Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) van 7 juni 2006.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 februari 2014;

Burgemeester en wethouders hebben op 8 december 2010 bekend gemaakt dat met ingang van 9 december 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 januari 2011, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan heeft betrekking op de sloop van een woning en een bedrijfsruimte en de bouw van vier woningen aan de Kerkstraat.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' is één zienswijze binnengekomen. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hier als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze van mevrouw M.M. Stokbroeks en de heer J. Vossen, Kerkstraat 93, 6006 KM Weert, d.d. 18 januari 2011, ingekomen 19 januari 2011.

De zienswijze heeft betrekking op:

- *De communicatie omtrent onderhavig initiatief alsmede de planontwikkeling in het resterende deel van het plangebied, dat geen deel uit maakt van dit bestemmingsplan.*
- *Gesuggereerd wordt dat alle 12 woningen in het plangebied, waarvan er vier worden gerealiseerd binnen dit bestemmingsplan, gelijk zouden zijn en allemaal zouden bestaan uit drie verdiepingen met een plat dak.*
- *Er wordt gesteld dat er vier stadswoningen met bedrijf aan huis worden gerealiseerd binnen het plangebied.*
- *De woningen worden hoger dan de flats aan de Sint Jozefslaan.*
- *Door het totale bouwplan van 12 woningen wordt de locatie erg intensief bebouwd en de bouwmassa is hoger dan de flats aan de Sint Jozefslaan.*
- *De aanbouw van insprekers is niet op de verbeelding ingetekend, hierdoor wordt een verkeerd beeld geschetst. Er zit een groot raam in de aanbouw aan de zijde waar nu de nieuwe hoge woningen in drie verdiepingen gebouwd worden. Het vrije uitzicht verdwijnt. Dit heeft gevolgen voor de bezonning, inblik en privacy.*
- *Gevraagd wordt het gehele bouwplan van 12 woningen in samenhang met elkaar te beoordelen.*

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

- De gemeente heeft in september 2008 ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemers. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' is een gevolg hiervan. De resterende planontwikkeling aan de zijde van de Sutjensstraat is rechtstreeks mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Keent 2008'. In 2008 is met de omwonenden gecommuniceerd over het plan en zijn de eerste schetsen van de bouwplannen aan de

omwonenden getoond. Insprekers zijn hiermee bekend. Toegezegd is dat de omwonenden, waaronder insprekers, verder geïnformeerd worden over de uitwerking van de bouwplannen. De verdere uitwerking van de plannen heeft vertraging opgelopen vanwege de gewijzigde economische omstandigheden. Aangezien er langere tijd geen informatie van de gemeente werd verstrekt hebben insprekers het initiatief genomen voor een overleg met de gemeente. In de tussentijd heeft overigens wel sloop van voormalige bedrijfsbebouwing aan de Sutjensstraat plaatsgevonden en heeft de gemeente in samenwerking met insprekers passende maatregelen genomen in de vorm van een erfafscheiding, zodat de privacy op het perceel van insprekers gewaarborgd is. Tijdens het overleg in september 2010 is door de gemeente toegezegd dat eind 2010 een informatieavond georganiseerd zou worden voor de omwonenden. Aangezien er nog geen duidelijkheid was over de bouwplannen heeft de informatieavond niet plaatsgevonden in 2010. De informatiebijeenkomst was voor 10 februari 2011 georganiseerd. Een belangrijk deel van de zienswijze heeft betrekking op de woningen aan de Sutjensstraat, waarvoor een onherroepelijke bouwtitel aanwezig is. De studie over bezonning en de vragen en opmerkingen over de bouwplannen dienen in dit verband te worden beschouwd. Uitgangspunt is dat de bouwplannen aan de Sutjensstraat worden gerealiseerd overeenkomstig het bestemmingsplan 'Keent 2008'. Inmiddels zijn 4 woningen aan de Sutjensstraat gerealiseerd. De resterende 4 woningen zijn nog niet gerealiseerd.

- Bij de gemeente zijn geen plannen bekend zonder kapvorm. Voor de woningen aan de zijde van de Sutjensstraat is het toegestaan om er zogenaamde woonwerkwoonings van te maken, dit is echter niet verplicht. Hier is zakelijke dienstverlening op de begane grond toegestaan. Vanwege deze gecombineerde functie is een goothoogte van 7 m toegestaan (tegen normaal 6 m) en een bouwhoogte van 10,5 m (tegen normaal 9 m). Dit is alleen aan de zijde van de Sutjensstraat het geval (bestemmingsplan 'Keent 2008'). De woningen aan de Kerkstraat krijgen een andere uitstraling vanwege de karakteristiek van de Kerkstraat, dat ligt in het stadsgezicht 'Kerkstraat Keent'. Hier is aan de straatzijde een goothoogte van maximaal 4,0 m toegestaan conform het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in maximaal 3,70 m.
- Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' is niet rechtstreeks een bedrijf aan huis toegestaan, zoals dit aan de zijde van de Sutjensstraat het geval is. In het bestemmingsplan is enkel de regeling ten aanzien van aan huis gebonden beroepen opgenomen, zoals die in heel Weert van toepassing is. Aan huis gebonden bedrijven zijn via een afwijking toegestaan. Dit is ook een regeling die in heel Weert van toepassing is.
- De woningen hebben in het ontwerpbestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10,2 m. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in 8,30 m. Bij een goothoogte van maximaal 3,70 m betekent dit dat er een dakvlak zal ontstaan aan de voorzijde. Het voornemen is om er een zadeldak van te maken, overeenkomstig de bestaande situatie. De maximale goothoogte aan de achterzijde bedroeg in het ontwerpbestemmingsplan 6,50 m. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan teruggebracht naar 5,80 m. Op grond van het bestemmingsplan 'Keent 2008' is ter plaatse van de aangrenzende percelen een bouwhoogte van maximaal 9,00 m toegestaan en een goothoogte van maximaal 6,00 m of de goot- en bouwhoogte die aanwezig is, indien deze hoger is. Hierbij geldt nog een afwijkingmogelijkheid van maximaal 10%. De bepalingen binnen het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' passen bij het gevarieerde beeld van de Kerkstraat en zijn in het vastgestelde bestemmingsplan in verregaande mate aangepast aan de huidige situatie.
- Het totale bouwplan maakt deel uit van de kwaliteitsverbetering die ingezet is met het project 'Keent Kiest Kwaliteit'. De bouw van woningen aan de Sutjensstraat is in de plaats gekomen van de bestemming 'kleinschalige bedrijven' die voorheen van toepassing was. Met het uitplaatsen van de bedrijvigheid is er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Aan de zijde van de Kerkstraat is thans een gebouw aanwezig met een kwalitatief mindere uitstraling. Dit gebouw is onlangs uitgebrand. De herontwikkeling is daarmee urgenter geworden. Dat er sprake is van een intensieve bebouwing kan niet ontkend worden. De bebouwing past in deze stedelijke omgeving. De bouwhoogte die is toegestaan wordt teruggebracht naar maximaal 8,30 m en is daarmee niet meer hoger dan de flats aan de Sint Jozefslaan. Ten aanzien van de woningen is echter ook een maximale goothoogte gedefinieerd, waardoor er sprake is van een kap. Dit is bij de appartementen aan de Sint Jozefslaan niet het geval. Vanwege de aanpassing

van de bouwhoogte en de aanwezigheid van een kapvorm kan met het ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet meer gesteld worden dat de bouwmassa groter is dan de appartementen aan de Sint Jozefslaan.

- Dat op de verbeelding niet alle bestaande bijgebouwen te zien zijn heeft met de kadastrale ondergrond te maken, niet met het bestemmingsplan. De regeling ten aanzien van bijgebouwen is niet anders dat hetgeen overal in Weert is toegestaan. Dezelfde regeling geldt voor het eigendom van insprekers. Het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' is qua diepte hetzelfde als het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Keent 2008'. Er zijn in de nieuwe situatie wel meer woningen toegestaan. De maximale hoogten worden echter teruggebracht, van een maximale goothoogte van 6,00 m in het bestemmingsplan 'Keent 2008' naar een maximale goothoogte van 3,70 m aan de voorzijde en maximaal 5,80 m aan de achterzijde in het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101'. De bouwhoogte wordt teruggebracht van maximaal 9,00 m in het bestemmingsplan 'Keent 2008' naar maximaal 8,30 m in het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101'. De gevolgen voor bezonning, inkijk en privacy als gevolg van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' zijn, mede gelet op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zeer beperkt tot nihil. Er bestaat slechts zijdelings zicht op de tuin van insprekers, terwijl er nog een woning gelegen is tussen het plangebied en de woning van insprekers. Hierdoor is er sprake van enige afstand tot de tuin van insprekers.
- De totale planontwikkeling is in samenhang met elkaar bekeken en is als stedenbouwkundige visie gevoegd als bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst die eerder genoemd is. Insprekers zijn hiervan op de hoogte. Daarnaast heeft de commissie Cultuurhistorie ingestemd met het bestemmingsplan en heeft de welstandscommissie ingestemd met de bouwmassa. Het uiteindelijke bouwplan dient tevens aan welstandscommissie te worden voorgelegd, omdat het is gelegen in het stadsgezicht 'Kerkstraat Keent'.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 3.2.2 sub f. wordt de maatvoering van de gebouwen als volgt aangepast.

1. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3,70 m bedragen aan de zijde van de voorgevel en 5,80 m aan de zijde van de achtergevel.
2. De bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8,30 m.

Verder wordt afbeelding 6. op bladzijde 11 van de toelichting vervangen door een massastudie van de nieuwe bouwmassa.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' gewijzigd vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond en Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) van 7 juni 2006.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans