

# VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 05 jun 2018

NR.: RI-18-00387

<b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Sint Rochusstraat 14 Nederweert.	Agendapunt	<b>14.</b>
	Raadsvoorstel- nummer	<b>2018-32</b>
<b>Voorstel:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Sint Rochusstraat 14 Nederweert' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.</li><li>2. Geen exploitatieplan vast te stellen.</li><li>3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPStRochusstr2018-VA01 vast te stellen.</li></ol> <p>Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester,</p> <p>drs. J.C.T. Bakens H.F.M. Evers</p>		
Portefeuillehouder 1	: Wethouder Coumans	Afdeling : DV
Portefeuillehouder 2	: Wethouder van Meel	Auteur : M.H.M. Houtappels
Datum	: 3 mei 2018	
Bijlage(n)	: ja	
Programma	: 1. Fysieke leefomgeving	
Deelprogramma	: 1.1 Bouw- en woningmarkt	

## Rapportage bij Raadsvoorstel RI-18-00387 Raadsvergadering d.d. 05 jun 2018

### Voorstel

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Sint Rochusstraat 14 Nederweert' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPStRochusstr2018-VA01 vast te stellen.

### Inleiding

Tijdens een controle is gebleken dat het pand St. Rochusstraat 14 als woning in gebruik is genomen. Het bestemmingsplan staat dit niet toe. De aanwezigheid van een woning op deze plek is ruimtelijk niet bezwaarlijk. Ook past het veranderen van een winkelfunctie naar wonen binnen de gedachtegang van de Detailhandelsstructuurvisie uit 2016. De initiatiefnemer is daarom uitgenodigd een omgevingsvergunning aan te vragen. Hierbij is hem medegedeeld dat medewerking in beginsel mogelijk is indien hij elders een contingent uit de markt haalt. Dit ter voorkoming van ongewenste toename van de planvoorraad.

Gebleken is dat de initiatiefnemer niet over de mogelijkheid beschikt een contingent uit de markt te halen op de locatie die hij beoogde. Naar aanleiding hiervan is gezocht naar een alternatieve wijze om het contingent te compenseren. Deze is er in gevonden door in het bestemmingsplan ter plaatse de detailhandels- en horecabestemming ook planologisch weg te nemen. Hiermee is richting de toekomst gegarandeerd dat er niet teruggekeerd kan worden richting detailhandel of horeca.

In lijn met deze afspraken met de initiatiefnemer is de bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 maart tot en met 26 april 2018. Tijdens de periode van inzage zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beoogd effect

De situatie ter plekke legaliseren en in overeenstemming brengen met de visie uit de Detailhandelsstructuurvisie Nederweert.

### Argumenten

#### 1.1. *Stedenbouwkundig is een woning ter plekke passend.*

De woning is gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa. Ruimtelijk is er geen enkel bezwaar tegen de situatie.

#### 1.2. *De woning voorziet in de behoefte.*

Binnen de kern Nederweert en Budschop is behoefte aan kleine appartementen. Deze woning voorziet in deze behoefte.

#### 1.3. *Door detailhandel en horeca ter plaatse niet meer toe te staan wordt de centrumgedachte versterkt.*

Uw raad heeft op 12 juli 2016 besloten de Detailhandelsstructuurvisie Nederweert vast te stellen. Het concentreren van centrumfuncties in het kernwinkelgebied is hierbij het doel. In de aanloopstraten moeten deze functies daarom afgebouwd worden. Tot op heden voert de gemeente hier nog geen proactief beleid voor. Er doet zich nu echter een kans voor om dit op deze locatie planologisch te regelen.

#### 2.1. *Een exploitatieplan is overbodig omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten.*

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan afsluiten voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing als kostenverhaal op een andere wijze verzekerd is. Aangezien alle kosten die met de herziening samenhangen door de initiatiefnemer gedragen worden en er een overeenkomst met hem gesloten is, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

#### 3.1 *Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de digitale versie leidend.*

Indien er een verschil zou zitten tussen een papieren plan en een digitaal plan is het digitale plan, zoals dit op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) komt te staan, doorslaggevend. Om deze reden dient u expliciet te besluiten dat u ook het digitale plan vaststelt.

### Kanttekeningen

#### 1.1. *De extra woning is niet meegenomen in de planvoorraad.*

Binnen de regio is afgesproken dat terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van woningen aan de planvoorraad. Het gaat echter om een beperkte toename van één woning. In deze situatie is sprake van

een meerwaarde. Vooral omdat de functie wonen een passend alternatief is voor detailhandel of horeca in een aanloopstraat. Verder is het een locatie waar leegstand zeker niet gewenst is. Daarnaast gaat het om een gelijkvloers appartement van circa 70 m2 groot. Dit is relatief klein en levensloopbestendig. Ook is er geen sprake van nieuwbouw, maar van een ander gebruik van een bestaande ruimte.

In het bestemmingsplan Centrum Nederweert zit een latente planvoorraad woningen opgesloten waarop de gemeente niet kan sturen. Hier zijn functiewijzigingen van winkels naar wonen zondermeer mogelijk. Deze potentiële woningen nemen we niet mee in de planvoorraad omdat de omvang ervan niet in te schatten is. Andere regiogemeenten nemen dit ook niet mee in de planvoorraad. We beschouwen dit als een gegeven. Het is niet bezwaarlijk om deze lijn door te trekken voor de situatie St. Rochusstraat 14, omdat het gaat om een relatief kleine woning waaraan behoefte bestaat. Verder is het een locatie waar leegstand zeker niet gewenst is. In andere omliggende gemeenten wordt het verschieten van functie ook niet meegenomen in de planvoorraad, maar als een gegeven beschouwd.

### **Uitvoering/communicatie**

Indien u besluit volgens voortel zal het pan worden aangepast tot een vastgesteld plan. Vervolgens dient het plan bekend gemaakt te worden en kunnen belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, beroep instellen bij de Raad van State.

### **Bijlagen**

1. Concept vaststellingbesluit
2. Het ontwerp bestemmingsplan is via de volgende link te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0946.BP20295STROCHUSSTR-ON01>

### 3. Concept raadsbesluit

Voor het concept raadsbesluit wordt verwezen naar de losse bijlage