

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-1131932
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1131931
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan "De Horst 2A".

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan "De Horst 2A" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDeHorst2A-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "De Horst 2A" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan "De Horst 2A" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg en RvR Limburg CV bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Principebesluit De Horst 2A

Het college heeft op 21 januari 2020 ingestemd met het principeverzoek om aan De Horst naast huisnummer 2 een ruimte voor ruimte woning toe te laten. In afwijking van de gebruikelijke oppervlakte betreft het in dit geval een woonbestemming met een oppervlakte van 800 m².

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 7 juli 2020 besloten in te stemmen met ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Stand van zaken

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de 20 extra kavels opgenomen.

Weert, 27 augustus 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.: 14 september 2020

Nummer: 8

De secretaris,

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, 1 woning is in aanbouw, voor 1 woning is vergunning verleend.
- 1 woning Grotesteeg 9A, vergunning is verleend.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan is vastgesteld, beroep is ingesteld.
- 1 woning Mollenakkersteeg 1, beroep is ingesteld.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15 en 19, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning De Horst naast 2, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning Houtelingsweg, in principe is met verzoek ingestemd.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, in principe is met verzoek ingestemd.

Er is nog ruimte voor 8 woningen.

Beoogd effect/doel

Met dit besluit geven we invulling aan het besluit van de raad van 28 februari 2018 om 20 extra ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft geoordeeld dat de locatie kansrijk is. Deze locatie is niet gelegen in een Goudgroene natuurzone en ook niet in het winterbed van de Maas. Kijkend naar de plaatselijke situatie liggen er nu 7 woningen die tot een cluster / bebouwingsconcentratie gerekend kunnen worden: Horsterweg 57, 59 en 70 en De Horst 3, 3a, 1 en 2. De woning op het perceel F121 ligt dan in of sluit minimaal aan op dit cluster / deze bebouwingsconcentratie.

Een andere belangrijke reden voor de gemeente is dat er sprake is van een agrarisch bouwblok. Hier mogen stallen en schuren worden gebouwd ten dienste van een agrarisch bedrijf. Dit deel van het aan De Horst 5 gekoppelde agrarisch bouwblok vervalt in zijn geheel. Hiermee wordt eventuele toekomstige bedrijfsmatige bebouwing, die veel grootschaliger is dan een woning, voorkomen. Verder vindt er een kwaliteitsverbetering plaats doordat de (kwaliteitsarme) tunnelkassen verdwijnen. Deze zijn inmiddels verwijderd. Bovendien is een bouwvergunning uit 2011 voor een loods van 600 m² met bijbehorende verhardingen ingetrokken en is aangegeven dat er geen gebruik meer gemaakt wordt van de Melding Activiteitenbesluit. Zo wordt toekomstige verstening voorkomen.

1.2 Er wordt een woonbestemming van 800 m² gevraagd.

Normaal gesproken behoort bij een ruimte voor ruimte woning een woonbestemming met een oppervlakte van 1.000 m². Het gevolg van een kleinere oppervlakte is dat de bijdrage die de afnemer hiervoor moet vergoeden aan RvR Limburg CV wordt aangepast. Daarmee wordt het plan haalbaar. Reden is onder andere dat het hier geen agrarisch gebied betreft maar een agrarisch bouwblok. Hiermee is een hogere grondwaarde als uitgangssituatie aan de orde. Deze beweging past in het beleid van RvR Limburg CV om de mogelijkheden te verruimen. Voor de gemeente heeft dit verder geen gevolgen.

Aanvullend laat de gemeente een oppervlakte van 300 m² (in plaats van 150 m²) aan bijgebouwen toe. Dit dient dan gezien te worden als compensatie voor het omzetten van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Agrarisch'. De totale oppervlakte is 4.806 m². Hiervan wordt 800 m² omgezet in 'Wonen'. Resteert een oppervlakte van 4.006 m² dat omgezet wordt in 'Agrarisch'. Hiermee is een afwaardering gemoeid.

1.3 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de Structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de Structuurvisie.

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 overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.
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, personele en juridische gevolgen

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,- (prijsspeil 2019). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De woning dient aan de hedendaagse lage energienormen te voldoen en worden gasloos. Initiatiefnemer is verzocht natuurinclusief te bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 4 november 2020 zal het plan naar verwachting eind december 2020 in werking treden.

Communicatie/participatie

Op 15 juli 2020 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juli 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 augustus 2020 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan "De Horst 2A" 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDeHorst2A-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via 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. 20 juli 2020. 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.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E: Michel Jans, Johan van der Burg en Rick Martens

VTH: Roy Ritzen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers

Bro: Suzanne Driessen (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Planschadeovereenkomst
4. Reactie provincie Limburg