

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010599
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/043416
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.

Inleiding

Uw college heeft op 29 november 2016 besloten in principe in te stemmen met de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Wilhelminastraat te Stramproy, tussen de huisnummers 17 en 19.

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR CV) overeengekomen om 41 ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m² aan stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Destijds is besloten om er van af te zien om hiervoor één locatie aan te wijzen. Voor het realiseren van deze woningen zijn we afhankelijk van (particuliere) grondeigenaren.

Inmiddels zijn besluiten genomen voor 40 ruimte voor ruimte woningen, waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk door gaat. De status is als volgt:

- 25 woningen zijn gerealiseerd;
- 5 woningen zijn in aanbouw;
- voor 2 woningen is vergunning verleend;
- voor 4 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;

Weert, 21-04-2017 De directeur, 	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 09-05-2017					

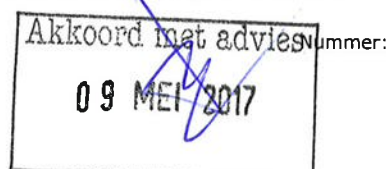
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,



Totaal aantal pagina's: 3
Pagina: 1



- een bestemmingsplan voor 2 woningen heeft als ontwerp ter inzage gelegen en gaat naar de raad ter vaststelling;
- dit bestemmingsplan betreft 1 woning;
- voor 1 woning is een principe besluit genomen.

Bovenstaande houdt in dat er nog voor één woning een locatie gevonden moet worden.

De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Dijkerstraat, waarvoor uw college op 6 september 2016 een principebesluit genomen heeft, gaat niet door. Aan de Laarderweg tussen de huisnummers 82 en 86 worden niet twee maar wordt één ruimte-voor-ruimte woning ontwikkeld.

Beoogd effect/doel

Het doel is het nakomen van de verplichting met RvR CV en het bieden van een actueel ruimtelijk kader voor een ruimte-voor-ruimte woning.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft de locatie eerder al kansrijk geacht. In het verleden is afgesproken dat ruimte voor ruimte woningen gebouwd dienen te worden in een cluster of lint van burgerwoningen. In dit geval is er sprake van een lint in de kern van Stramproy. Dit is de eerste keer in onze gemeente dat ruimte voor ruimte met een concreet verzoek komt voor een locatie in het stedelijk gebied. Dit is een mooi voorbeeld van het verruimen van het zoekprofiel voor ruimte voor ruimte woningen, een suggestie die de gemeente Weert al eerder heeft gedaan. Tot nu toe werd de focus nagenoeg volledig gelegd op agrarische percelen in het buitengebied.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

De rest taakstelling ruimte voor ruimte maakt deel uit van de woningbouwprogrammering. Hiermee is in de planvoorraad dus rekening gehouden. De rest taakstelling van de ruimte-voor-ruimte woningen is opgenomen in het oranje bakje. Het betreft een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van ons woonbeleid ongemoeid.

Kanttekeningen en risico's

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met Ruimte voor Ruimte Limburg CV aangegaan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met Ruimte voor ruimte Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000), zie Nota Reserves en voorzieningen juni 2013. De factuur wordt te zijner tijd verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt één woning geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 10.000,-.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.730,21 (prijsspeil 2016). De kosten van dit principeverzoek ad € 809,78, die al in rekening zijn gebracht, worden hierop in mindering gebracht.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 18 mei 2017 tot en met 28 juni 2017. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 20 september 2017 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 1Weert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl. De Molenstichting Limburg en Molenstichting Weerterland worden geïnformeerd over dit plan vanwege de ligging in de molenbiotoop van de Sint Jansmolen.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

RB: Henk Creemers, Anouk Cramers, Johan van der Burg, Hans van Kooij

VTH: Roy Ritzen

Financiën: Loet Koppen, Tamara Dullens

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers

Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen

Bestemmingsplan, ontwerp raadsbesluit, planschadeovereenkomst.

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 17 mei 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 18 mei 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 28 juni 2017 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy', 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 websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWilhstr17ASroy-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning aan de Wilhelminastraat in Stramproy tussen de panden met huisnummers 17 en 19.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy' 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;

b e s l u i t :

1. Met de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Wilhelminastraat te Stramproy, tussen de huisnummers 17 en 19, in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWilhstr17ASroy-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 17A Stramproy'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 9 mei 2017, hierna te noemen de gemeente,

* Ruimte voor Ruimte Limburg CV, gevestigd te Maastricht, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, te dezen vertegenwoordigd door haar beherend vennoot RvR Beheer B.V., welke B.V. te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directie, bestaande uit de heer G.H.M. Driessen, beherend directeur en BPD Ontwikkeling B.V. als rechtsopvolger van Rabo Vastgoed B.V., uitvoerend directeur, krachtens volmacht vertegenwoordigd door de heer ing. A.J.L. Sistermans, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan de Wilhelminastraat in Stramproy, tussen de huisnummers 17 en 19, kadastraal bekend gemeente Weert, SRY00 sectie A, nr. 2024, groot 900 m²;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een wijziging ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Wilhelminastraat 17A Stramproy'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, beherend directeur, de heer G.H.M. Driessen

datum:

handtekening:

de verzoeker, uitvoerend directeur, de heer ing. A.J.L. Sistermans

datum:

handtekening: