

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: Z/15/4697	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Anouk Beurskens Tel.: (0495) 57 52 36	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008677

ONDERWERP

Realiseren drie woningen op het perceel van de woning Heugterbroekdijk 8.

ADVIES

In principe medewerking verlenen aan de realisering van de drie woningen met toepassing van een bestemmingsplanherziening (artikel 3.1 Wro).

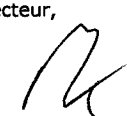






TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 9 december 2008 heeft u ingestemd met de realisatieovereenkomst met Vos Projectontwikkeling Weert bv. In deze realisatieovereenkomst is vastgelegd dat Vos Projectontwikkeling Weert bv. een woningbouwplan mag ontwikkelen op de locatie Heugterbroekdijk-Nieuwenheerd. Het plan voorziet onder andere in de realisatie van één of meer woningen (maximaal 3) in de boerderij aan de Heugterbroekdijk 8. Het B&W advies en de realisatieovereenkomst zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

Algemeen:

Door Vos Projectontwikkeling Weert BV is een verzoek ingediend om op het perceel van de woning Heugterbroekdijk 8 drie woningen te realiseren. Het woongedeelte van de voormalige boerderij blijft gehandhaafd. De voormalige agrarische bedrijfsruimte wordt gesloopt en op het overige gedeelte van het perceel worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Argumenten:

Weert, 29 juli 2015	De directeur, 	S		B	W	W	W	W
					HL	FVE	PS	GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 8 september 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: **6**De secretaris 

Akkoord met advies
08 SEP. 2015

Het perceel aan de Heugterbroekdijk 8 is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' en is bestemd als 'Wonen'. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het realiseren van de twee extra woningen is conform het bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

In de voornoemde realisatieovereenkomst uit 2008 is reeds overeengekomen dat er drie woningen mogen worden gebouwd in de bestaande boerderij aan de Heugterbroekdijk 8. Voor de verkoopbaarheid van de woningen is er nu voor gekozen om drie vrijstaande woningen op betreffend perceel te realiseren.

In de structuurvisie Weert 2025 en in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is vastgelegd dat de planvoorraad dient te worden afgebouwd van 2.000 naar 900-1.200 woningen. In dit geval betreft het echter een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van het gemeentelijk woonbeleid ongemoeid.

De realisering van de twee extra woningen kan mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Clausule

Initiatiefnemer zal er uitdrukkelijk op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van dit recht gebruik wilt maken, dient uiterlijk 1 februari 2016 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Dat wil zeggen een bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Kanttekeningen:

Er worden twee voorwaarden aan het plan gesteld:

1. Bij de verkaveling dient geborgd te worden dat de bouwvlakken op minimaal drie meter uit de perceelsgrens worden geprojecteerd. Verder dient uitgegaan te worden van een diepte van 12 meter voor het bouwvlak.
2. Ten aanzien van de dakhelling dienen de twee nieuw te bouwen woningen van een langskap te worden voorzien conform het bestaande bebouwingsbeeld van de Nieuwenheerd.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

In de realisatieovereenkomst is overeengekomen dat Vos Projectontwikkeling eventuele planschadekosten voor zijn rekening neemt. Gelet op de wijziging van het bouwvlak wordt een nieuwe planschadeovereenkomst aangegaan.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015).

De bijdrage ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut bedraagt bij de herontwikkeling € 18,-- (vrij van belastingen). Initiatiefnemer dient over de toename van het aantal m² bebouwd oppervlak een bijdrage van deze € 18,-- per m² betalen. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de toename van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' die in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:
Niet van toepassing.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:
❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:
❖ Niet van toepassing
Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:
❖ Informatiebijeenkomst

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:
Oukje Reijnen
Peter Kuppens
Intaketeam Ruimtelijk beleid

Extern:
Dhr. Vos (Vos Projectontwikkeling Weert BV)
Dhr. Ghijsen

BIJLAGEN

Openbaar:
Niet van toepassing

Niet-openbaar:
Niet van toepassing