

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009573
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/021009
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ruimte voor ruimte woningen Diesterbaan naast nummer 4.

Voorstel

1. In principe met de realisatie van 2 ruimte voor ruimte woningen aan de Diesterbaan naast nummer 4 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro).

Inleiding

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. (RvR CV) overeengekomen om 41 ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m² stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Per 1.000 m² gesloopte stal dient 1 compensatiewoning te worden gebouwd. 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 36 ruimte voor ruimte woningen die ook daadwerkelijk doorgang hebben gevonden. Hiervan zijn 22 woningen gerealiseerd, 5 woningen zijn in aanbouw, voor 2 loopt de vergunningprocedure en voor 7 kavels is nog geen vergunning aangevraagd. De rest taakstelling is 5 woningen. Hiervoor dienen nog locaties te worden gevonden en bestemmingsplannen te worden vastgesteld.

Ruimte voor ruimte CV heeft een verzoek ingediend voor 2 ruimte voor ruimte woningen aan de Diesterbaan naast nummer 4. Dit verzoek is bijgevoegd.

Beoogd effect/doel

We beogen te voldoen aan onze taakstelling ruimte voor ruimte.

Weert, 20-05-2016 De directeur,  Soort besluit: Besluit college.	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 31-05-2016							

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.:

31-05-2016

Nummer:

9

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. 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, waarbij het lint wordt verlengd. Door de ligging nabij het MOB complex is dat in deze specifieke situatie niet bezwaarlijk. De locatie ligt weliswaar net buiten het bebouwd gebied. Het MOB-complex aan de overzijde van de weg ligt in het bebouwd gebied. Aan de noordoostzijde van nummer 4 zijn recentelijk 2 ruimte voor ruimte woningen gebouwd. De sfeer wordt doorgezet met onderhavig initiatief. Hier ontstaat zodoende een bijzonder woonmilieu en een mooie aanvulling op de woningvoorraad.

1.2 Er blijkt geen behoefte aan een dierenbegraafplaats te zijn.

Op de locatie voor onderhavig initiatief is in het verleden planologisch gebruik voor dierenbegraafplaats vastgelegd. Er zijn in de loop der jaren in totaal maximaal 17 dieren begraven geweest. Enkele jaren geleden is een aantal dieren alsnog gecremeerd. De dierenbegraafplaats is inmiddels opgeheven. Gelet op de zeer beperkte vraag moet ook geconstateerd worden dat er eigenlijk geen behoefte is aan een dergelijke voorziening.

1.3 Het is moeilijk om de laatste 5 woningen te realiseren.

Sinds 2013 zijn er geen verzoeken meer binnengekomen voor ruimte voor ruimte woningen. Het kost dan ook veel tijd om de laatste woningen ingevuld te krijgen. Wanneer onderhavige ontwikkeling daadwerkelijk doorgang vindt, dan resteren nog 3 woningen.

1.4 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 5 woningen is opgenomen in het oranje bakje. Het betreft een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van ons woonbeleid ongemoeid.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met RvR 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 t.z.t. verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 809,78. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Uitvoering/evaluatie

Verzoeker wordt tot 1 december 2016 de tijd gegeven om een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

RB: Selma van Mensvoort
Fin.: John Camp

Extern:

-

Bijlagen

Principeverzoek, antwoordbrief.



Ruimte voor Ruimte Limburg CV
t.a.v. de heer R. Steijvers
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Weert, **02 JUNI 2016**

Onderwerp : ruimte voor ruimte Diesterbaan naast nummer 4 te Weert
Uw kenmerk : 2016/129u
Ons kenmerk : Z/16/020652

Geachte heer Steijvers,

Op 12 mei 2016 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Diesterbaan naast nummer 4 te Weert. Hierbij ontvangt u ons antwoord.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen op perceel gemeente Weert sectie K nummer 4223 (Diesterbaan 4) middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 december 2016. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. 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, waarbij het lint wordt verlengd. Door de ligging nabij het MOB complex is dat in deze specifieke situatie niet bezwaarlijk. De locatie ligt weliswaar net buiten het bebouwd gebied. Het MOB-complex aan de overzijde van de weg ligt in het bebouwd gebied. Aan de noordoostzijde van nummer 4 zijn recentelijk 2 ruimte voor ruimte woningen gebouwd. De sfeer wordt doorgezet met onderhavig initiatief. Hier ontstaat zodoende een bijzonder woonmilieu en een mooie aanvulling op de woningvoorraad.

Er blijkt geen behoefte aan een dierenbegrafplaats te zijn.

Op de locatie is in het verleden planologisch gebruik voor dierenbegrafplaats vastgelegd. Er zijn in de loop der jaren in totaal maximaal 17 dieren begraven geweest. Enkele jaren geleden is een aantal dieren alsnog gecremeerd. De dierenbegrafplaats is inmiddels opgeheven. Gelet op de zeer beperkte vraag moet ook geconstateerd worden dat er eigenlijk geen behoefte is aan een dergelijke voorziening.

Het is moeilijk om de laatste 5 woningen te realiseren.

Sinds 2013 zijn er geen verzoeken uwerzijds meer binnengekomen voor ruimte voor ruimte woningen. Het kost dan ook veel tijd om de laatste woningen ingevuld te krijgen.

Wanneer onderhavige ontwikkeling daadwerkelijk doorgang vindt, dan resteren nog 3 woningen.

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 van onze gemeente. Hiermee is in de planvoorraad dus rekening gehouden. De rest taakstelling van 5 woningen is opgenomen in het oranje bakje (2018 e.v.). Het betreft een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van ons woonbeleid ongemoeid.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een *planschadeverhaalovereenkomst met u aangaan*. Verder dienen in de nog op te stellen overeenkomst afspraken gemaakt te worden over de bijdrage van € 10.000,- per woning aan de gemeente, overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken over de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling in de gemeente Weert.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de hierbij gevoegde *bijlage is aangegeven* hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Verder dient onderzocht te worden of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 december 2016 te zijn ingediend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning te weigeren, dan kan de vergunning niet verleend worden.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een dergelijke wijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.730,21 (prijspeil 2016). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 809,78. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 809,78 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.730,21 (prijspeil 2016). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.



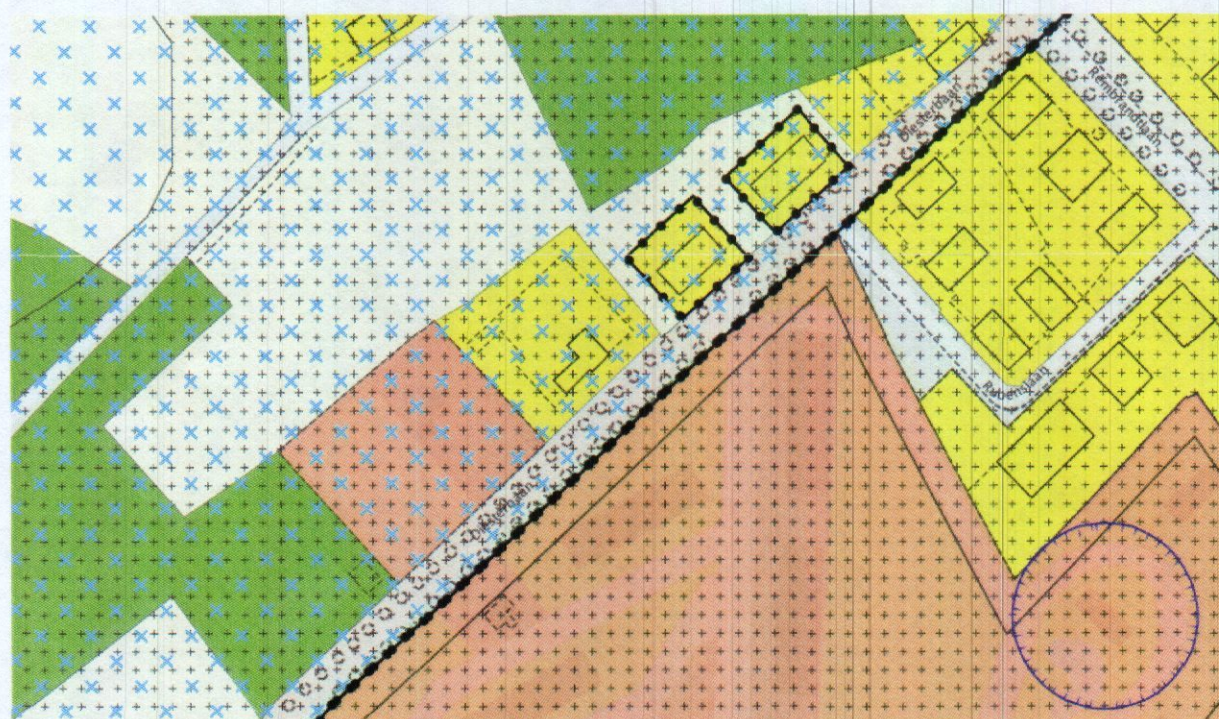
situatie



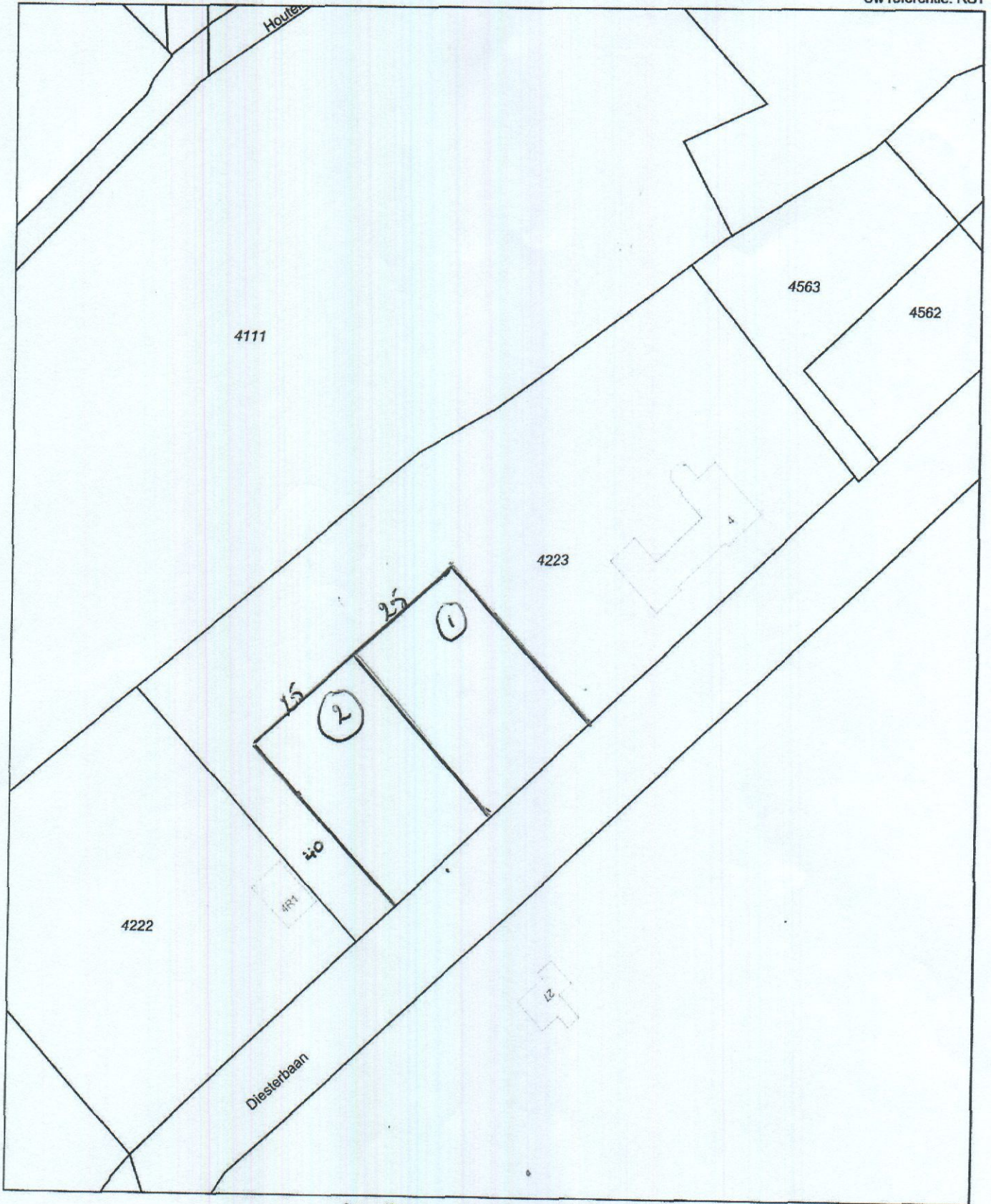
luchtfoto




zonering POL2014



uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 mei 2016</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente WEERT</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4223</p>	
--	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.