

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010690
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/045592
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek ruimte voor ruimte woning Pylsstraatje.

## Voorstel

1. In principe met de realisatie van één ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje (perceel Z 190 gedeeltelijk) in te stemmen tot uiterlijk 1 januari 2018.

## 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 m<sup>2</sup> stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Per 1.000 m<sup>2</sup> 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 40 van de 41 ruimte voor ruimte woningen. Hiervan zijn:

- 25 woningen gerealiseerd;
- 7 woningen in aanbouw;
- voor 4 woningen nog geen vergunning aangevraagd;
- voor 3 woningen het bestemmingsplan in procedure;
- voor 1 woning een principe besluit genomen en wordt het bestemmingsplan voorbereid.

De rest taakstelling is zodoende 1 woning. Hiervoor dient nog een locatie te worden gevonden en een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Aan de taakstelling was al voldaan, wanneer aan de Laarderweg tussen de huisnummers 82 en 86 twee bouwkavels zouden worden geprojecteerd. Er is echter een koper gevonden

Weert, 24-05-2017  De directeur,    Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FVE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
		Vergadering B&W van 13-06-2017					

### 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,

Akkoord met advies Nummer: 18  
13 JUNI 2017

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



die op het perceel één woning wil bouwen. Dit houdt in dat er nog een rest taakstelling is van één woning.

### **Beoogd effect/doel**

We beogen te voldoen aan onze taakstelling ruimte voor ruimte.

### **Argumenten**

#### *1.1 De rest taakstelling wordt afgerond.*

Zoals eerder aangegeven zijn inmiddels voor 40 woningen besluiten genomen en resteert een taakstelling van één woning. Met dit besluit wordt de taakstelling in principe afgerond.

#### *1.2 De locatie is geschikt.*

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. In de directe omgeving zijn in het recente verleden al drie ruimte voor ruimte woningen gebouwd.

#### *1.3 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.

#### *1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 januari 2018, te verbinden.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **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.

Met RvR CV wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

### **Uitvoering/evaluatie**

Verzoeker wordt tot 1 januari 2018 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

### **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

Financiën: Loet Koppen en Tamara Dullens

### Extern:

-

## **Bijlagen**

1. Principeverzoek
2. Situering en afbeeldingen locatie
3. Antwoordbrief met bijlage

Ruimte voor Ruimte Limburg CV  
t.a.v. de heer G.H.M. Driessen en  
de heer A.J.L. Sistermans  
Postbus 5700  
6202 MA MAASTRICHT

Weert, **15 JUNI 2017**

Onderwerp : principeverzoek ruimte voor ruimte woning Pylsstraatje  
Ons kenmerk : Z/17/045321

Geachte heer Driessen en heer Sistermans,

Op 19 mei 2017 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de ontwikkeling van één ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje (perceel sectie Z nummer 190 gedeeltelijk). Hierbij ontvangt u ons antwoord.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van één ruimte voor ruimte woning op perceel sectie Z nummer 190 (gedeeltelijk) aan het Pylsstraatje middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 januari 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### **Motivering**

*De rest taakstelling wordt afgerond.*

Inmiddels zijn voor 40 woningen besluiten genomen en resteert een taakstelling van één woning. Met dit besluit wordt de taakstelling in principe afgerond.

*De locatie is geschikt.*

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. In de directe omgeving zijn in het recente verleden al drie ruimte voor ruimte woningen gebouwd.

*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.

#### **Overeenkomst**

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aangaan. Verder dient een bijdrage van € 10.000,- per woning aan de gemeente te worden betaald, overeenkomstig de eerder

gemaakte afspraken over de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling in de gemeente Weert. De factuur wordt verzonden zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd 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 januari 2018 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 bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

### **Leges**

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09. 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. € 817,09 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](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

G. Brinkman  
wnd. secretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

Bijlage(n) : 1

## **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 € 5.781,78 (prijspeil 2017). 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/overgangrecht 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.



# Omgeving Pylsstraatje



## Kadastrale situatie



## Uitsnede bestemmingsplan



Vogelvluchtfoto



Beeld vanaf de straat met rechts de beoogde locatie



Beeld vanaf Pylsstraatje met 2 ruimte voor ruimte woningen en achterin beoogde locatie



Beeld Pylsstraatje voorbij beoogde locatie.



bestemming  
wonen

Eindhovenseweg

Stranstraat

Pylsstraatje

Floralaan

Hushoverweg