

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-37736
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 37735
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Uw college heeft op 12 juni 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje, tegenover nummer 1a.

Ontwerp bestemmingsplan

Uw college heeft op 7 november 2017 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' en besloten dat het plan ter inzage gelegd kan worden.


De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR Limburg 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 alle 41 ruimte voor ruimte woningen, waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk door gaat. De status is als volgt:

- 29 woningen zijn gerealiseerd;

Weert, 1 februari 2018 De directeur,  	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college 06022018							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:  6.2.18

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Numer: 

De secretaris,

- 4 woningen zijn in aanbouw;
- voor 6 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;
- Voor 2 woningen is een principe besluit genomen, waarvan één aan het Pylsstraatje 2a en één aan de Laarderweg 84. Voor deze laatste is een bestemmingsplan in voorbereiding.

In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan is het advies van de Veiligheidsregio verwerkt. De betreffende aanpassingen zijn gemarkeerd. Verder wordt het advies als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beoogd effect/doel

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

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. In de directe omgeving zijn in het recente verleden al drie ruimte voor ruimte woningen gebouwd.

1.2 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.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben onlangs besloten dat de ruimte-voor-ruimte woningen geen deel uitmaken van de planvoorraad. De provinciale taakstelling is 785 woningen. Hiervan zijn 475 kavels verkocht, 100 bestemd en te koop en 50 bestemd en nog niet te koop. Er resteert zodoende een taakstelling van 160 woningen. Het voornemen bestaat om deze rest taakstelling in de periode 2017 t/m 2022 af te ronden.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan biedt het kader voor de bouw van een woning. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is anderszins ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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 planschadeovereenkomst 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

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

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 verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt één woning geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 10.000,-. Dit wordt in de eerste financiële rapportage verwerkt.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). De kosten zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 27 maart 2018 zal het plan naar verwachting medio mei 2018 in werking treden. Dan kan ook de omgevingsvergunning voor de woning worden verleend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 20 december 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 januari 2018 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 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 de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad ViaWeert, 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. 19 januari 2018 met nummer DJ-35692. 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:

Financiën: Edward Salman, Chantal van den Oever, Loet Koppen

Extern:

-

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan Pylsstraatje 2a
3. Ingekomen reactie provincie Limburg
4. Planschadeovereenkomst

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-37869
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	Zaaknummer: 37735
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR Limburg 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 alle 41 ruimte voor ruimte woningen, waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk door gaat. De status is als volgt:

- 29 woningen zijn gerealiseerd;
- 4 woningen zijn in aanbouw;
- voor 6 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;
- Voor 2 woningen is een principe besluit genomen, waarvan één aan het Pylsstraatje 2a en één aan de Laarderweg 84. Voor deze laatste is een bestemmingsplan in voorbereiding.

In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan is het advies van de Veiligheidsregio verwerkt. De betreffende aanpassingen zijn gemarkeerd. Verder wordt het advies als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beoogd effect/doel

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

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. In de directe omgeving zijn in het recente verleden al drie ruimte voor ruimte woningen gebouwd.

1.2 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.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben onlangs besloten dat de ruimte-voor-ruimte woningen geen deel uitmaken van de planvoorraad. De provinciale taakstelling is 785 woningen. Hiervan zijn 475 kavels verkocht, 100 bestemd en te koop en 50 bestemd en nog niet te koop. Er resteert zodoende een taakstelling van 160 woningen. Het voornemen bestaat om deze rest taakstelling in de periode 2017 t/m 2022 af te ronden.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan biedt het kader voor de bouw van een woning. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is anderszins ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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 planschadeovereenkomst 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

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële 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 verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt één woning geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 10.000,-. Dit wordt in de eerste financiële rapportage verwerkt.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). De kosten zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 27 maart 2018 zal het plan naar verwachting medio mei 2018 in werking treden. Dan kan ook de omgevingsvergunning voor de woning worden verleend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 20 december 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 januari 2018 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met bijbehorende toelichting en dat gedurende

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2018

Op 20 december 2018 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 21 december 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 januari 2018 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 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 de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje tegenover de achtertuin van de woning met nummer 1a.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wordt overwogen dat paragraaf 5.2.5. Externe veiligheid van de toelichting wordt aangevuld op basis van het advies van de Veiligheidsregio en dat dit advies als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

4. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
6. Voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans

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 19 december 2017, hierna te noemen de gemeente,

* Ruimte voor Ruimte Limburg CV, gevestigd te Eindhoven, Postbus 5640, 5600 HM Eindhoven, 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 het Pylsstraatje te Weert, tegenover huisnummer 1a, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nr. 641, groot 1.000 m²;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 mededelen. 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 'Pylsstraatje 2A Weert'.
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. **22 JAN. 2018**

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

plaats: Weert

datum: **22 JAN. 2018**

handtekening:

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

datum: **22 JAN. 2018**

handtekening:

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

datum: **22 JAN. 2018**

handtekening:

Arts, Marianne (MW)

Van: Baeten, Titia <lam.baeten@prvlimburg.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 11:47
Aan: Gemeente
CC: _postbus; Rongen, Wilbrord; Winkels, Petra; Arts, Marianne (MW); Paulussen, Roger
Onderwerp: Artikel 3.8, lid 1 Wro Ontwerp-bestedingsplan "Pylsstraatje 2a", hierna te noemen het plan. (DocMan 2017/91763)

Geachte Raad,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Wij zien geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

H.J.J.G. Simons
Clustermanager Ruimte

provincie limburg



Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.