

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-480446
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer:	480441
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie:	Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek ruimte voor ruimtewoning Ellerweg tussen de nummers 3 en 5.

## Voorstel

In principe met de realisatie van één ruimte voor ruimte woning aan de Ellerweg tussen de huisnummers 3 en 5 in te stemmen tot uiterlijk 1 oktober 2018.

## Inleiding

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Dit betreft het eerste verzoek in dit kader.

## Beoogd effect/doel

Met dit besluit geven we invulling aan het besluit van de raad van 28 februari 2018 om 20 extra ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente.

## Argumenten

### 1.1 De locatie is in principe geschikt.

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. De woning wordt tussen twee bestaande woningen gerealiseerd, in een bestaand lint. Ellerweg 5 is tevens een ruimte voor ruimte woning.

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

Weert, 12 maart 2018	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	De directeur,	akkoord					
Soort besluit: Besluit college							

27032018

### 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.: 27-03-2018

Nummer: 10

De secretaris,



Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Er is daarom geen sprake van een toename van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

*1.3 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 oktober 2018, te verbinden.

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

Niet van toepassing.

### **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 € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt t.z.t. verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Met Ruimte voor Ruimte Limburg CV wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

### **Uitvoering/evaluatie**

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

### **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Ruimte & Economie: Marjo Beeren  
Financiën: Edward Salman en Chantal van den Oever

#### Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers

### **Bijlagen:**

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

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

Weert, **29 MAART 2018**

Onderwerp : ruimte voor ruimte woning Ellerweg tussen nummers 3 en 5  
Ons kenmerk : DJ-480441

Geachte heer Steijvers,

Op 9 maart 2018 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de ontwikkeling van één ruimte voor ruimte woning aan de Ellerweg tussen de nummers 3 en 5 (perceel gemeente Stramproy sectie F nummer 875). 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 gemeente Stramproy sectie F nummer 875 aan de Ellerweg tussen de huisnummers 3 en 5 middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 oktober 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### **Motivering**

*De locatie is in principe geschikt.*

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. De woning wordt tussen twee bestaande woningen gerealiseerd, in een bestaand lint. Ellerweg 5 is tevens een ruimte voor ruimte woning.

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

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Er is daarom geen sprake van een toename van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

#### **Overeenkomst**

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalovereenkomst met u aangaan. Verder dient een bijdrage van € 20.000,- voor deze woning aan de gemeente te worden betaald, overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken over 20 extra ruimte voor ruimte woningen in de gemeente Weert. De factuur wordt u toegezonden 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 oktober 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 € 5.833,80 (prijspeil 2018). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 824,40 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 Marian 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  
gemeentesecretaris



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 € 5.833,80 (prijspeil 2018). 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;

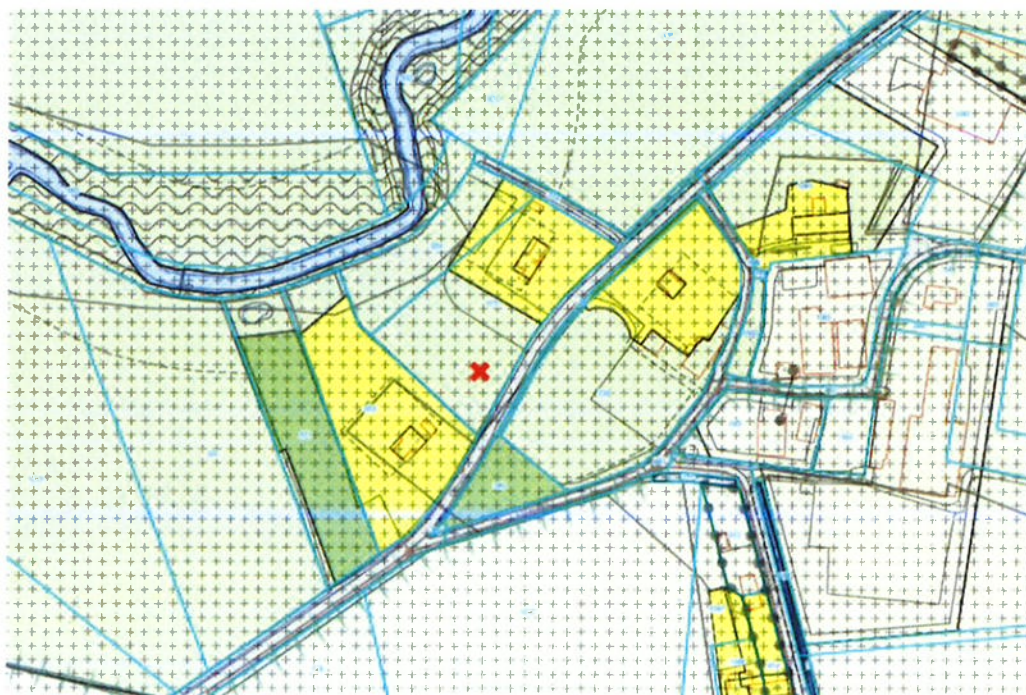
b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

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.

## Omgeving Ellerweg 3A



Kadastrale situatie



Uitsnede bestemmingsplan





Vogelvluchtfoto



Beeld vanaf de straat met links de beoogde locatie

Aan het College van Burgemeester en  
Wethouders van Weert  
Postbus 950  
6000 AZ WEERT

Maastricht, 9 maart 2018

Betreft : verzoek om principe medewerking  
1 R.v.R. kavel aan de Crixstraat te Stramproy

Geacht College,

De eigenaars van het perceel kadastraal bekend gemeente Stramproy, sectie F no. 857, in totaal groot 10.645 m<sup>2</sup>, zouden graag één grotere Ruimte voor Ruimte woning willen realiseren op dit perceel, waarbij de schuur (in principe) gehandhaafd wordt. Zie ook bijgevoegde kadastrale situatieschets.

Een locatie welke inmiddels door de Provincie Limburg als "kansrijk" is beoordeeld.


Alvorens de formele procedure tot noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan in gang te zetten stellen wij het op prijs om uw principe bereidheid te mogen ontvangen.

Kunt u ons in dit geval s.v.p. ook aangeven of de benodigde Infra- en nutsvoorzieningen tot aan het privé perceel aanwezig zijn ?

Met belangstelling zien wij uw reactie – indien mogelijk op korte termijn – tegemoet.

Met vriendelijke groet,

René Steijvers

provincie limburg 



**Ruimte voor Ruimte Limburg**

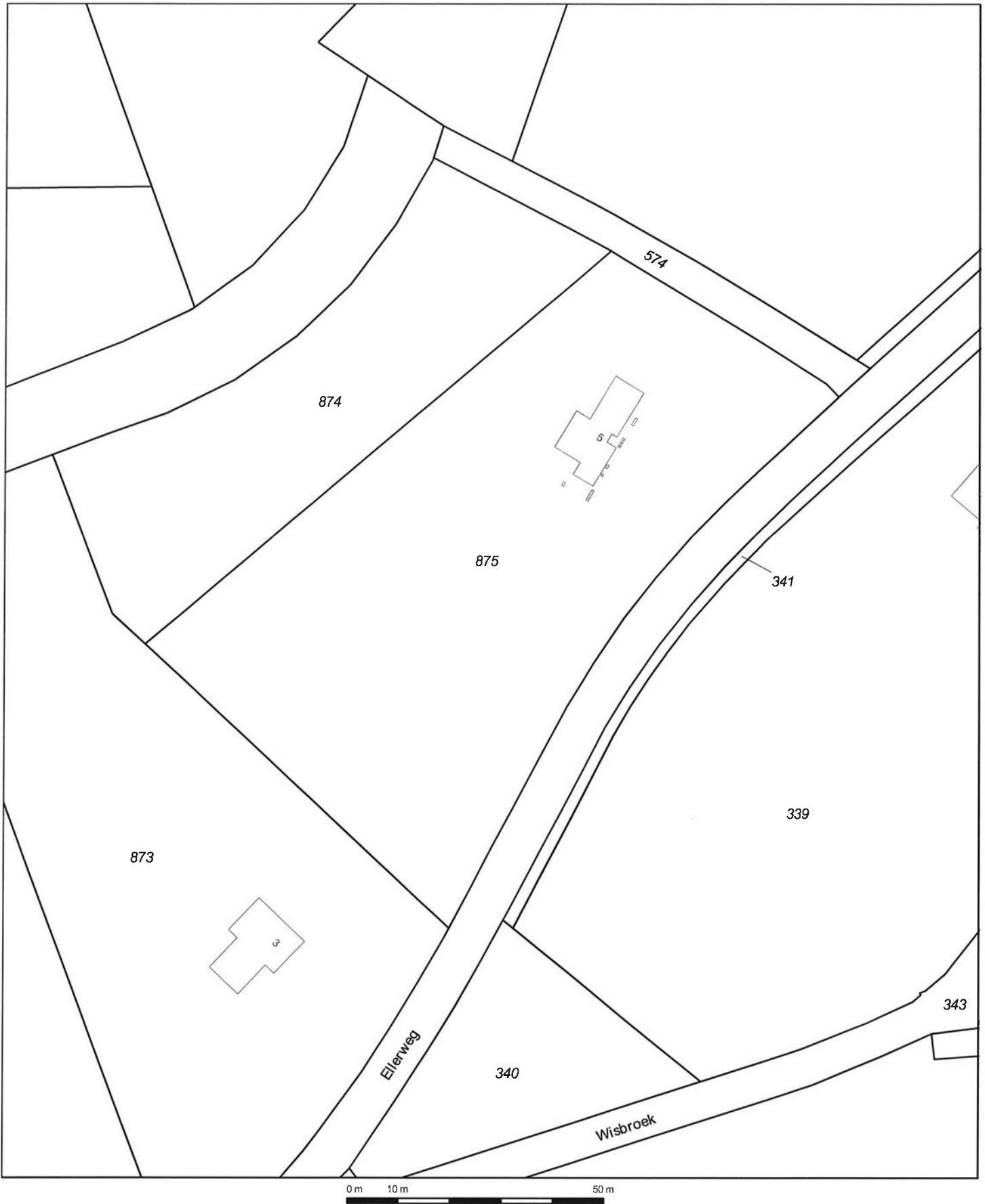
Postbus 5700

6020 MA MAASTRICHT

T +31 6 518 45 173

E [r.steijvers@ruimtevoorruimtelimburg.nl](mailto:r.steijvers@ruimtevoorruimtelimburg.nl)

Bijlage : 1



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>- - - Voorlopige kadastrale grens</li> <li>--- Administratieve kadastrale grens</li> <li>▭ Bebouwing</li> <li>— Overige topografie</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 februari 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>STRAMPROY F 875</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.