

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-872387
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		870252
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Vensteeg 1'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

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.

Principebesluit voorliggend initiatief

Het college heeft op 10 april 2018 ingestemd met het principeverzoek om aan de Vensteeg tegenover nummer 2 een ruimte voor ruimte woning toe te laten.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 17 september 2019 besloten in te stemmen met ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Stand van zaken

Dit is de vierde locatie van deze 20 extra woningen, waarvan het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Verder is een bestemmingsplan in procedure en is een principetoezegging gedaan waarvan de ontwikkeling door gaat. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 12 woningen. Hieronder een overzicht van de stand van zaken:

Weert, 31 oktober 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 12.11.2019

Nummer: 7

De secretaris,

- Bergerothweg 81A en 81B, 2 woningen, bestemmingsplan is vastgesteld.
- Grotesteeg 9A, 1 woning, bestemmingsplan is vastgesteld.
- Diesterbaan 6, 1 woning, bestemmingsplan wordt vastgesteld op 13 november 2019.
- Vensteeg 1, 1 woning, bestemmingsplan ligt voor ter vaststelling.
- Mollenakkersteeg 1, 1 woning, bestemmingsplan is in procedure.
- Geuzendijk tussen 15 en 19, 2 woningen, principebesluit genomen.

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 geschikt.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn om aan de ontwikkeling medewerking te verlenen. De bestemming is thans 'Agrarisch'. De totale oppervlakte van de gronden bedraagt ongeveer 2.410 m². Naast de bestemming 'Wonen' wordt een deel van de gronden, tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer' herbestemd tot 'Wonen onbebouwd' en een deel wordt herbestemd tot 'Tuin'. In de toelichting is vastgelegd dat over het ontwerp van de tuin overleg plaatsvindt met de gemeente, waarbij uitgangspunt is dat er een natuurlijke tuin wordt aangelegd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden – Limburg 2018 tot en met 2021.

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. In de structuurvisie is echter vastgelegd dat ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. De afspraken voor de extra ruimte voor ruimte woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

1.3 Er wordt voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Een bijlage bij de Structuurvisie Weert 2025 is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Hierin is onder andere opgenomen dat het mogelijk is voor woningen in het buitengebied om het reguliere aantal m² bijgebouwen van 150 m² uit te breiden met nog eens 150 m², zodat in totaal 300 m² bijgebouwen is toegelaten. Hiervoor dient een tegenprestatie te worden geleverd ter waarde van € 100,-- per m². In dit geval is verzocht om 235 m² bijgebouwen toe te laten. Dit is 85 m² extra bovenop de regulier toegelaten m² bijgebouwen van 150 m². De tegenprestatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 8.500,-- (85 * € 100,--). Over deze tegenprestatie zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst. De middelen die de gemeente ontvangt worden ingezet als vergoeding voor de stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Dit is als zodanig in de overeenkomst vastgelegd.

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 overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met Ruimte voor Ruimte Limburg CV is de 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.

De bijdrage van € 8.500,- komt ten goede van de voorziening anterieure overeenkomsten met als onderdeel daarvan het Kwaliteitsfonds Buitengebied. Zoals hierboven aangegeven wordt dit bedrag ingezet als vergoeding voor stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Het totale bedrag van de toegezegde vergoeding is € 46.939,84. Hiervan is nog niets vergoed.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De woning dient aan de hedendaagse eisen te voldoen.

De woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen. Er wordt geen gasnet aangelegd. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen zodat het kan infiltreren.

RvR Limburg CV is verzocht de koper van de kavel te vragen om natuurinclusief te bouwen, conform de motie die door de raad op 7 november 2018 is aangenomen. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 18 december 2019 zal het plan naar verwachting begin februari 2020 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 18 september 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' 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.BPVensteeg1-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, 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. 17 oktober 2019 met nummer 812355/866851. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Edward Salman

R&E: Michel Jans

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E: Michel Jans, Johan van der Burg, Rick Martens, Werner Mentens

VTH: Roy Ritzen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers

Bro: Bas Zonnenberg en Suzanne Driessen (opstellers bestemmingsplan)

Architect Bas van Grimbergen

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en -besluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst (812357/812358)
4. Reactie provincie Limburg (812355/866851)
5. Zienswijze Kollee/Heijmans (870096/869591), Van Melick (874653/874661) en Kruitwagen (875681/875428)