

|                         |  |                             |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Afdeling                | : Ruimte & Economie                              | Raadsvoorstel:<br>DJ-787939 |
| Naam opsteller voorstel | : Marianne Arts<br>M.Arts@weert.nl / 0495-575221 | Zaaknummer:<br>787937       |
| Portefeuillehouder      | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk                   |                             |

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.'

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPGebleektsteeg3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

### Principebesluit

Het college heeft op 14 augustus 2018 ingestemd met het principeverzoek om het bouwvlak voor een woning te verplaatsen van de Tungeler Dorpsstraat naar de Gebleektsteeg middels een herziening van het bestemmingsplan.

### Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 4 juni 2019 besloten in te stemmen met ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Aan de Tungeler Dorpsstraat zijn reeds in 2006 twee ruimte voor ruimte kavels geprojecteerd. Deze kavels zijn tot op heden niet benut. Het oostelijk gelegen kavel is verkocht. Hierop zal naar verwachting een woning gebouwd worden. Het meest westelijk gelegen kavel is nog altijd niet verkocht. Daarvan is het voornemen in voorliggend bestemmingsplan geregeld om deze geheel te laten vervallen en daarvoor in de plaats aan de Gebleektsteeg een bouwkaavel te realiseren.

Ter plaatse van de Gebleektsteeg is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De bouw van een woning is niet toegelaten. Ter plaatse van de Tungeler Dorpsstraat is van kracht het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Ter plaatse is van toepassing de bestemming 'Wonen'. Er is maximaal één woning toegelaten.

## Beoogd effect/doel

Wij faciliteren initiatieven van onze inwoners, mits passend binnen ons beleid.

## Argumenten

*1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en aan de Structuurvisie Weert 2025.*

Er is sprake van één erbij - één eraf. De planvoorraad voor woningen neemt niet toe als gevolg van dit initiatief. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

*1.2 De locatie Gebleektesteeg is geschikt.*

De provincie Limburg heeft eerder al een toets gedaan en acht de locatie Gebleektesteeg kansrijk. De woning wordt in een cluster van bestaande woningen op grote percelen gerealiseerd. Verder betreft het een locatie die ruim groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, namelijk 4.004 m<sup>2</sup>. Volgens ons huidige beleid dient van 1.000 m<sup>2</sup> uitgegaan te worden. In het verleden werd hier anders mee omgegaan. Daarom hebben de woningen aan de Gebleektesteeg en Vensteeg enorm grote woonbestemmingen, tot ruim 5.500 m<sup>2</sup>. In nauw overleg met de initiatiefnemer is bepaald waar de woonbestemming van 1.000 m<sup>2</sup> wordt geprojecteerd. De overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin'. Daarmee wordt voorkomen dat dit bebouwd wordt.

*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.

## **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing

## **Financiële gevolgen**

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018). De kosten van het principeverzoek bedragen € 824,40 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag is verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, die inmiddels ook zijn betaald.

De ruimte voor ruimte kavel aan de Tungeler Dorpsstraat betreft een kavel van de initiële opgave van 41 woningen, waarvoor de gemeente van de provincie € 10.000,- heeft ontvangen.

## **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 25 september 2019 zal het plan naar verwachting medio november 2019 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

## **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 12 juni 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 13 juni 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 juli 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Gebleektesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' 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](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 augustus 2019

Op 12 juni 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 13 juni 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 juli 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Gebleektesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' 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](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPGrotesteeg9a-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het verplaatsen van een bestaande bouwtitel aan de Tungeler Dorpsstraat ong. naar de Gebleektesteeg tussen de woningen Vensteeg 2 en Gebleektesteeg 5.

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 'Gebleektesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' 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 VIAlimburg, in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een mededeling ontvangen van de provincie Limburg dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Gebleektesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' Is een zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

- 1. Zienswijze van de heer P. Kollee en mevrouw F. Heijmans, Vensteeg 2, 6005 MA Weert d.d. 24 juni 2019, ingekomen 3 juli 2019 (786092/786198)**

*Indieners hebben de woning Vensteeg 2 in 2008 aangekocht om vrij te kunnen wonen. Destijds is vanuit verschillende kanten, de verkopende partij, de makelaar en de gemeente, medegedeeld dat er geen woningen meer gebouwd zouden gaan worden op de aangrenzende gronden. Dat blijkt nu wel het geval. Indieners geven aan dat als gevolg van dit bestemmingsplan hun privacy wordt aangetast, dat zij niet meer vrij wonen en dat het woongenot wordt aangetast. Tevens vindt waardedaling van de woning plaats. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor waardedaling, alsmede een vergoeding van de wettelijke rente over de niet of te laat betaalde vergoeding.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan heeft in 2008 de woning Vensteeg 2 aan indieners verkocht. Destijds bestond de mogelijkheid om de gronden, gelegen binnen voorliggend bestemmingsplan, blijkens informatie van de initiatiefnemer, aan te kopen. Indieners hebben hier destijds niet voor gekozen. Wanneer dat wel het geval zou zijn geweest zouden indieners de eigen regie hebben gehad over het perceel. Dan wisten indieners zeker dat er niet gebouwd zou gaan worden. Niet meer geverifieerd kan worden of de gemeente destijds zou hebben aangegeven dat er geen woningen meer gebouwd zouden gaan worden. Ten tijde van de aankoop van de woning was bekend dat de gemeente een opgave had om 41 ruimte voor ruimte kavels toe te laten binnen de gemeentegrens. Ruimtelijk gezien is de locatie niet onlogisch: er is sprake van een cluster van burgerwoningen. De provincie is verder van mening dat het een kansrijke locatie is voor een ruimte voor ruimte woning. Er kunnen verder geen blijvende rechten ontleend worden aan bestemmingsplannen en een blijvend vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd. De gemeente blijft in ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft in het voortraject om te komen tot voorliggend bestemmingsplan contact gehad met indieners om de situering van de bouwkavel met hen te bespreken. Om die reden is de bouwkavel achter op het perceel gesitueerd en heeft het voorste deel van het perceel een tuinbestemming gekregen. Hierdoor blijft de openheid en het uitzicht vanuit de woning en tuin van indieners gewaarborgd. Op de bestemming 'Tuin' mogen tenslotte geen gebouwen worden gebouwd.

Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gebleekestee 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Indien mocht blijken dat verzoeker voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komt dan wordt vanaf de datum van indiening van de aanvraag tot aan de dag van uitbetaling wettelijke rente vergoed over de vastgestelde planschade.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Gebleekestee 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Gebleekestee 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Gebleekestee 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPGebleekestee3-VA01 ongewijzigd vast te

stellen.

2. Het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.

3. Voor het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2019.

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