

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-1506672
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1506617
		Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan Pinksterbloemstraat.

## Voorstel

1. In te stemmen met het toevoegen van de bijdrage van € 78.552,-- aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds

De raad voorstellen:

2. Het bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPPinksterbloemstr-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

In uw vergadering van 1 december 2020 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisering van 6 vrijstaande woningen aan de Pinksterbloemstraat, tussen de huisnummers 16 en 28 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie N, nummers 5910, 5911 en 6176). Het gebied is momenteel nog onbebouwd en ligt braak. Het voornemen is om de gronden als bouw kavels uit te geven. Dit past in het beeld van deze zijde van de Pinksterbloemstraat. De betreffende gronden zijn destijds, ten tijde van de ontwikkeling van Vrakker-West, niet uitgegeven vanwege de milieubeperking. Wel is de bijbehorende infrastructuur, welke tevens dienst doet ten behoeve van de ontsluiting van de tegenover het plangebied gelegen woningen, al aangelegd. Het perceel is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De realisering van de woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Weert, 16 november 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 21 december 2021

Numer: 12

De secretaris,



In het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' lag op de gronden een wijzigingsbevoegdheid, waarin was opgenomen dat onder voorwaarden maximaal 6 woningen op het perceel mochten worden gerealiseerd.

Bij de ter inzage leggingen van het voorontwerp bestemmingsplan en ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' heeft initiatiefnemer een zienswijze ingediend vanwege het feit dat de wijzigingsbevoegdheid van het perceel was verwijderd.

Bij de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid niet terug gebracht, maar heeft de gemeenteraad toegezegd dat indiener de mogelijkheid krijgt om zes woningen op het betreffend perceel te realiseren, mits uiterlijk binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan) is ingediend. Dit betekent dat voor 23 juli 2021 een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan moest zijn ingediend. Hier is aan voldaan.

In uw vergadering van 6 juli 2021 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat' en de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst.

### **Beoogd effect/doel**

Het realiseren van 6 vrijstaande woningen aan de Pinksterbloemstraat en het stedenbouwkundig afronden van de woonwijk.

### **Argumenten**

#### *2.1 Het is stedenbouwkundig verantwoord om de nieuwe woningen op betreffende locatie te realiseren.*

Aan beide zijkanten van het plangebied als aan de overzijde van de straat wordt de locatie begrensd door woningen. De nieuwe toe te voegen woningen zullen de wijk afronden zodat het bebouwingslint voltooid is. De percelen zullen vergelijkbaar zijn met de reeds aanwezige percelen en daarmee in een passende verkaveling resulteren. Door het realiseren van vrijstaande woningen blijft het lint voldoende ruim van opzet en daarmee een gelijkmatige overgang naar het buitengebied. Stedenbouwkundig gezien is afronding van de woonstraat en een geleidelijke overgang naar het buitengebied wenselijk. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de uitbreiding Vrakker-West waren hier bovendien al 6 bouwkavels voorzien. De nieuwe woningen passen qua massa, rooilijnen, goot- en bouwhoogte bij de overige woningen in de straat.

#### *2.2 Het plan past binnen het woningbouwbeleid.*

Het woningbouwplan is opgenomen in de planvoorraad en meegenomen bij de actualisatie van de structuurvisie per 1-1-2021. Hiermee maakt het planvoornemen deel uit van de structuurvisie. Regionale afstemming in de ambtelijke werkgroep Wonen is niet noodzakelijk, omdat er minder dan 10 woningen worden gerealiseerd.

#### *2.3 De aangepaste omgevingsvergunning voor het agrarisch bedrijf aan de Hulsterdijk 40 is verleend.*

Op betreffende perceel aan de Pinksterbloemstraat ligt een milieubeperking (wat betreft geur) op het te ontwikkelen perceel door de nabije ligging van het agrarisch bedrijf aan de Hulsterdijk 40. Er zijn door de initiatiefnemer afspraken gemaakt met betreffende agrariër aan de Hulsterdijk 40. Met behulp van technische maatregelen kan de geurbelasting zodanig verlaagd worden, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het perceel aan de Pinksterbloemstraat.

Uit het onderzoek is verder naar voren gekomen dat geen van de overige te toetsen parameters (fijnstof, geluid, gezondheid) een negatief effect zullen hebben op het woon- en leefklimaat in het nieuwe plangebied. Andere agrarische bedrijven in de omgeving zijn meegenomen in voornoemd onderzoek en deze hebben ook geen negatief effect op het

woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Het is daarom mogelijk een goed woon- en leefklimaat te garanderen in het te ontwikkelen plangebied.

Het ontwerp bestemmingsplan is gelijktijdig met het ontwerpbesluit tot aanpassing van de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf aan de Hulsterdijk 40 ter inzage gelegd, zodat de procedures gelijktijdig en transparant naar de buurt toe bekend werden gemaakt. Om deze reden heeft de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan even op zich laten wachten.

Op de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning aan de Hulsterdijk 40 is inmiddels verleend en ligt vanaf 9 december 2021 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan door belanghebbenden een beroepschrift worden ingediend bij de rechtbank Limburg.

*3.1 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.

*4.1 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**

Niet van toepassing.

#### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

##### *Financiële en juridische gevolgen*

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges komen boven op de bouwleges.

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is in principe een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V8100). De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied bedraagt 4.364 m<sup>2</sup>, er is derhalve een bijdrage verschuldigd van (4.364) \* € 18,- = € 78.552,--. Met de toevoeging van dit bedrag aan de voorziening V8100, wordt het saldo van deze voorziening € 98.035,--.

##### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 9 februari 2022 zal het plan naar verwachting in maart 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

#### **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 6 oktober 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 oktober 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 november 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPPinksterbloemstr-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 15 oktober 2021 met nummer DJ-1480740. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie), Tom Kierkels en Karin van de Water (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)  
Edward Salman (afdeling Financiën)

#### Extern:

Niet van toepassing.

### **Bijlagen:**

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Bestemmingsplan 'Pinksterbloemstraat'
3. Reactie provincie Limburg
4. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst