b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1435806
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1435805
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Ruimte voor Ruimte woning Dijkerstraat, tussen nummers 73 en 77.

Voorstel

In principe met de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning aan de Dijkerstraat in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 februari 2022.

Inleiding

Principeverzoek
Door Ruimte voor Ruimte C.V. is bijgaand principeverzoek ingediend voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op een agrarisch perceel aan de Dijkerstraat gelegen tussen huisnummers 73 en 77, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AE, nummer 1009.

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 CV en de overige gemeente in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Stand van zaken
- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, 1 woning gereed, 1 woning in aanbouw.
- 1 woning Grotesteeg 9A, woning is in aanbouw.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, in afwachting van uitspraak beroep door Raad van State.
- 1 woning Mollenakkersteeg 1, bestemmingsplan is niet vastgesteld, in afwachting van uitspraak beroep door Raad van State.

Weert,
13 augustus 2021

S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 31 augustus 2021

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 22

Wethouder Geelen heeft zich onthouden van Stemming.

De secretaris,

- 2 woningen Geuzendijk tussen 15A en 17, 1 woning vergunning verleend, 1 woning in aanbouw.
- 1 woning De Horst 2A, vergunning verleend.
- 1 woning Houtelingsweg, bestemmingsplan is niet vastgesteld.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning Ittervoorterweg 76, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Vrakkerstraat, principemedewerking is verleend.

De rest taakstelling is dus in principe al voltooid wat betreft principetoestemmingen. Echter niet alle procedures zijn doorlopen. Twee bestemmingsplannen (Mollenakkersteeg en Houtelingsweg) zijn uiteindelijk niet door de raad vastgesteld. Tegen het besluit van de Mollenakkersteeg is beroep ingediend door Ruimte voor Ruimte, deze procedure is nog niet afgerond. Het bestemmingsplan voor de Houtelingsweg gaat definitief niet door, er is geen beroep ingesteld tegen het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Onderhavige locatie komt hiervoor in de plaats.

Bestemmingsplan
Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de realisering van een woning niet toegestaan.
De locatie ligt volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg in de zonering buitengebied.

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 toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied, grenzend aan het stedelijk gebied. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', maar grenst aan het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Feitelijk is hier sprake van een open plek omgeven door burgerwoningen. De locatie voldoet aan de voorwaarde 'aansluitend aan kern/lint/cluster'. Daarmee is de locatie kansrijk.

Het betreffend perceel, kadastraal bekend, gemeente Weert sectie AE, nummer 1009 heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m². Het voornemen is om dit perceel te bestemmen tot 'Wonen' en de omliggende gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.
De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de actualisatie van de structuurvisie per 1 januari 2019 en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

1.3 Er zijn naar verwachting geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.
Een toelichting bij het op te stellen bestemmingsplan in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing dient dit nader uit te wijzen. Er moet onder andere worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 februari 2022, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021).
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Met RvR 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). Dit wordt te zijner tijd financieel geboekt, wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde is. Met RvR Limburg CV wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

De woning dient aan de BENG-normen te voldoen. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaat adaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer wordt tot 1 februari 2022 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

René Steijvers (Ruimte voor Ruimte Limburg CV)

Bijlagen:

1. Principeverzoek d.d. 14 juli 2021
2. Antwoordbrief