

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-1765064
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1765025
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Dijkerstraat 75.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' geen exploitatieplan vast te stellen.

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 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, 2 woningen gereed.
- 1 woning Grotesteege 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15A en 17, 1 woning gereed, 1 woning in aanbouw.
- 1 woning De Horst 2A, woning is in aanbouw.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, 1 woning in aanbouw, 1 woning vergunning verleend.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, vergunning is verleend.
- 1 woning Ittervoorterweg 76, bestemmingsplan is onherroepelijk.

Weert, 19 augustus 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 6 september 2022

Nummer: 5

De secretaris

- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Vrakkerstraat, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning Dijkerstraat 75, bestemmingsplan is in procedure.

Er resteert nog één ruimte voor ruimte woning.

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 zonerings buitengebied.

In de vergadering van 31 augustus 2021 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Dijkerstraat, tussen huisnummers 73 en 77.

In de vergadering van 27 juni 2022 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Beoogd(e) doel(en)

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.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De locatie is 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 De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig in de omgeving ingepast.

Bij de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de ligging van de woningen in de omgeving van het perceel. Om die reden is de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zijde van Dijkerstraat 73 een stuk naar achter ingetekend, zodat er een overgang wordt gecreëerd naar deze woning. Verder is de bouw- en goothoogte lager dan gebruikelijk bij ruimte voor ruimte woningen, namelijk 8,0 en 5,5 m in plaats van 9,0 en 6,0 m, vanwege de ligging in een stads- en dorpsgezicht.

1.3 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.

1.4 Er zijn geen (milieu)belemmeringen voor de bouw van de woning.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel van de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde verlenen, in dit geval van 49 dB.

Het ontwerp besluit ten behoeve van de hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en er is geen bezwaar ingediend.

2. 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. Er zijn planschadeovereenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). Met RvR Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt betaald. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Dit wordt financieel geboekt, wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte & Economie: Marian Arts

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

Afdeling Ruimte & Economie: Michel Jans, Johan van der Burg, en Rick Martens

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving: Suzan Govers

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Wij hebben op 6 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp

bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiële bekendmakingen.nl).

Communicatie

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. 22 juli 2022 met nummer DJ-1765207. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Dit bericht is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het plan op 5 oktober 2022 treedt het plan naar verwachting in november 2022 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel en -besluit
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Toelichting
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Regels
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Verbeelding
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Bijlagenboek
6. Reactie provincie Limburg
7. Planschadeovereenkomst Diijkerstraat 75