

Vergadering van de gemeenteraad van 27 mei 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-001116

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: 9

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd'.

VOORSTEL COLLEGE

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd'.
4. Besluiten Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Voorgeschiedenis

In 2005 zijn op de locatie van het toenmalige speelterrein aan de Laarderschans in Laar tien woningen gerealiseerd. Destijds is toegezegd aan de dorpsraad Laar dat er tussen de Rakerstraat en de Laarderschans, aansluitend aan de schans, een nieuwe speelvoorziening zou komen. In het bestemmingsplan Laar uit 2000 was op deze locatie hiertoe al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het bestemmingsplan Laar-Hushoven 2010 is deze wijzigingsbevoegdheid overgenomen. De gronden zijn echter niet in eigendom van de gemeente.

Overigens is een speelvoorziening voor kleine kinderen aangelegd aan de Laarderschans, tegenover de nieuwe woningen die er gebouwd zijn. Een tijdelijk trapveldje is aangelegd aan de Schonkenweg. Beide plekken functioneren nu nog steeds als zodanig.

Structuurvisie Weert 2025

De ontwikkeling is opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Behoud of versterking van het hart in de wijken en kernen is een speerpunt. Ontmoeting en gezamenlijke activiteiten leveren een essentiële bijdrage aan de sociale samenhang. Dit bevordert voorts de leefbaarheid in de wijken en kernen en de zelfredzaamheid van onze inwoners. De gemeente kan hieraan bijdragen door hiervoor randvoorwaarden te scheppen. In Laar gaat het om het creëren van een centrale plek buiten, waar ruimte is voor ontmoeting, sport, spel en andere activiteiten. Het project is als 'Groenactiviteitenplein Laar' opgenomen in de structuurvisie.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

De ontwikkeling van de 3 woningen is opgenomen in het GKW, als onderdeel van de module 'Solitaire woningbouw'. In deze module is voor een limitatief aantal locaties de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een of meerdere woningen. Dit was nodig omdat de locatie in het buitengebied ligt.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De gemeente Weert heeft de taakstelling om in een periode van 4 jaar de planvoorraad met 455 woningen te verminderen. We kunnen voldoen aan deze taakstelling door het schrappen van binnenplanse afwijkingen, wijzigingsbevoegdheden, locaties met directe bouwtitels van de gemeente en door op een aantal locaties het maximum aantal woningen te verminderen. Dit doen we door bestemmingsplannen te herzien. Verder vervallen principe-toezeggingen waarvan geen gebruik gemaakt is. In dit geval gaat het om een contractuele verplichting. Deze kan nagekomen worden.

PROBLEEMSTELLING

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de bouw van drie woningen aan de Rakerstraat aan weerszijden van nummer 5a niet mogelijk. Ter plaatse is de bestemming 'Agrarisch'.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Realisatieovereenkomst

In de realisatieovereenkomst, waarmee ons college in 2013 heeft ingestemd, zijn afspraken en uitgangspunten tussen partijen vastgelegd teneinde te komen tot realisatie van de 3 bouwkvavels gelegen aan de Rakerstraat ongenummerd en de grondverkoop aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van een groenvoorziening met speelterrein en de betaling van de bijdrage in de kosten van aanleg van de groen- en speelvoorziening. Tevens zijn afspraken over verhaal van eventuele planschade gemaakt.

De benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de groen- en speelvoorziening wordt opgestart door de gemeente nadat de drie bouwkvavels aan de Rakerstraat een onherroepelijke bestemming hebben gekregen. De levering vindt plaats binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd'.

De betaling van de bijdragen aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van de groen- en speelvoorziening is afhankelijk van het moment van levering dan wel het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning van elk van de drie bouwkvavels. De maximale termijn bedraagt 4 jaar na levering van de gronden voor de groen- en speelvoorziening.

Archeologie

De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde conform ons archeologiebeleid. Onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem verstoord is. De locatie wordt derhalve vrijgesteld van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.

Procedure

Wij hebben op 4 maart 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 5 maart 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 april 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPRakerstraatong-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van in totaal drie woningen aan weerszijden van de woning Rakerstraat 5a.

Digitale verplichting

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 van VROM 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 'Rakerstraat ongenummerd' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

FINANCIËLE GEVOLGEN

De legeskosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.400,- (prijspeil 2013) en zijn inmiddels bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

De financiële aspecten voortvloeiend uit het bouwplan dat ten grondslag ligt aan bestemmingsplan zijn geregeld in de realisatieovereenkomst. Het door initiatiefnemer te betalen bedrag is opgebouwd uit een bijdrage van € 163.978,- voor de gefaseerde ontwikkeling van de schans inclusief aanleg speelweide en groenvoorziening en een bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie fase 1 document van € 86.022,-. Betaling van genoemde bijdrage is afhankelijk van het verlenen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en/of levering van een van de drie kavels aan een koper. Verder zijn in de realisatieovereenkomst afspraken gemaakt over verhaal van planschade.

COMMUNICATIE

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan uw raad gerichte brief met nummer Raad/2015/113 (Z-034725, RB/036404).

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

Ruimte> Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015;

Burgemeester en wethouders hebben op 4 maart 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 5 maart 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 april 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPRakerstraatong-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van in totaal drie woningen aan weerszijden van de woning Rakerstraat 5a.

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 van VROM 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 'Rakerstraat ongenummerd' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg geeft in een reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Ambtshalve wordt overwogen dat abusievelijk de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is geprojecteerd vanaf de achterzijde van het bouwvlak. Dit dient te worden gewijzigd. De aanduiding 'bijgebouwen' dient in het vast te stellen bestemmingsplan te worden geprojecteerd op een afstand van 1 m vanaf de voorzijde van het bouwvlak. Dit is overeenkomstig de gemeentelijke standaard en hiermee wordt aangesloten bij de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt om vergunning vrij bouwwerken op te richten.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans