

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-25964
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		25963
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.

Inleiding

Uw college heeft op 12 juni 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje, tegenover nummer 1a.

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR Limburg CV) overeengekomen om 41 ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m² aan stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Destijds is besloten om er van af te zien om hiervoor één locatie aan te wijzen. Voor het realiseren van deze woningen zijn we afhankelijk van (particuliere) grondeigenaren.

Inmiddels zijn besluiten genomen voor alle 41 ruimte voor ruimte woningen, waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk door gaat. De status is als volgt:

- 28 woningen zijn gerealiseerd;
- 4 woningen zijn in aanbouw;
- voor 1 woning is vergunning verleend;
- voor 6 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;
- Voor 2 woningen is een principe besluit genomen, waarvan één aan het Pylsstraatje 2a en één aan de Laarderweg 84. Voor deze laatste is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Weert, 29 november 2017 De directeur,	S	B	W	W	W	W
			FvE	PS	GG	MvdH
	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

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 19.12.2017

Numme

23

De secretaris,

Beoogd effect/doel

Het doel is het nakomen van de verplichting met RvR Limburg CV en het bieden van een actueel ruimtelijk kader voor een ruimte voor ruimte woning.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. In de directe omgeving zijn in het recente verleden al drie ruimte voor ruimte woningen gebouwd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

De rest taakstelling ruimte voor ruimte maakt deel uit van de woningbouwprogrammering. Hiermee is in de planvoorraad dus rekening gehouden. De rest taakstelling van de ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in het oranje bakje. Het betreft een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van ons woonbeleid ongemoeid.

Kanttekeningen en risico's

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met RvR Limburg CV aangegaan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met RvR Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000), zie Nota Reserves en voorzieningen juni 2013. De factuur wordt te zijner tijd verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt één woning geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 10.000,-. Dit wordt in de financiële administratie verwerkt zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). De kosten van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 27 maart 2018 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in ViaWeert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit bestemmingsplan is opgesteld in overleg met:
R&E: Michel Jans, Anouk Cramers, Hans van Kooij
VTH: Paul Corpelijn

Extern:

RvR Limburg CV: René Steijvers
Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen

Bestemmingsplan, ontwerp raadsbesluit, planschadeovereenkomst.

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 december 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 december 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 februari 2018 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a', 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 en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje tegenover de achtertuin van de woning met nummer 1A.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Met het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje 2a in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 19 december 2017, hierna te noemen de gemeente,

* Ruimte voor Ruimte Limburg CV, gevestigd te Eindhoven, Postbus 5640, 5600 HM Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door haar beherend vennoot RvR Beheer B.V., welke B.V. te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directie, bestaande uit de heer G.H.M. Driessen, beherend directeur en BPD Ontwikkeling B.V. als rechtsopvolger van Rabo Vastgoed B.V., uitvoerend directeur, krachtens volmacht vertegenwoordigd door de heer ing. A.J.L. Sijstermans, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje te Weert, tegenover huisnummer 1a, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nr. 641, groot 1.000 m²;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een wijziging ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Pylsstraatje 2A Weert'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, beherend directeur, de heer G.H.M. Driessen

datum:

handtekening:

de verzoeker, uitvoerend directeur, de heer ing. A.J.L. Sistermans

datum:

handtekening:

Ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a', Weert

Burgemeester en wethouders van Weert maken bekend dat met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 januari 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' met bijbehorende toelichting en het ontwerp vaststellingsbesluit. De openingstijden van de informatie- en servicebalie zijn te raadplegen op www.weert.nl/openingstijden.

Ligging plangebied en strekking bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a'

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje 2a te 6003 AK Weert. De locatie ligt tegenover de achtertuin van de woning Pylsstraatje 1a.

Raadplegen, indienen zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan met het ontwerp raadsbesluit en bijbehorende stukken zijn digitaal raadpleegbaar via: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2a-ON01.

Gedurende bovengenoemde periode van terinzagelegging (21 december 2017 tot en met 31 januari 2018) kunnen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad, Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken via tel. (0495) 575 221. Het is niet mogelijk per e-mail zienswijzen in te dienen.

Vervolprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van het plan. De zienswijzen betrekking hebbende op het ontwerp bestemmingsplan zullen bij de besluitvorming worden betrokken.

Nadat de gemeenteraad zijn besluit heeft genomen, zal iedereen die een zienswijze heeft ingediend, daarover schriftelijk worden bericht.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2a' kan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om ontvankelijk beroep in te kunnen stellen, is het op grond van artikel 6.13 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van belang dat tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.

Weert, 20 december 2017

Burgemeester en wethouders van Weert,
G. Brinkman
gemeentesecretaris,

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester,

