

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1261020
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1261017
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Rietstraat 31'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 31' 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 ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

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 en RvR Limburg CV bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Principebesluit Rietstraat naast 29

Het college heeft op 5 mei 2020 ingestemd met het principeverzoek om aan de Rietstraat naast huisnummer 29 twee ruimte voor ruimte woningen toe te laten. In afwijking van de gebruikelijke oppervlakte betreft het in dit geval een woonbestemming met een oppervlakte van ca. 900 m² per kavel.

Stand van zaken

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken opgenomen. Er is nog ruimte voor 2 woningen.

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, 1 woning gereed, 1 woning vergunning verleend.
- 1 woning Grotesteeg 9A, in aanbouw.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan is vastgesteld, beroep ingesteld.

Weert, 11 januari 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		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.: 26 januari 2021

Nummer: 17

De secretaris

- 1 woning Mollenakkersteeg 1, beroep ingesteld.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15 en 19, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning De Horst naast 2, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Houtelingsweg, bestemmingsplan is in procedure.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, ontwerp bestemmingsplan is gereed.
- 1 woning Pylsstraatje, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 1 woning Ittervoorterweg, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is in voorbereiding.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan laat de bouw van woningen op deze locatie niet toe.

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 geschikt.

De provincie Limburg acht de locatie kansrijk. Aan de overkant van de onderhavige ruimte voor ruimte kavels is woningbouw voorzien (fase 4 van Laarveld). De beide beoogde ruimte voor ruimte kavels liggen weliswaar aan de overkant hiervan, maar sluiten hier wel op aan. Uitgaande van de uitgangspunten van de provincie (i.c. gelegen in of grenzend aan lint/cluster/bebouwingsconcentratie) is dit een kansrijke locatie. Daarnaast ligt aan de overzijde van de weg een lint van burgerwoningen in het bestemmingsplan Laarveld 2020. Kijkend naar de verbeelding, zorgt de woningbouw aan de Rietstraat er voor dat dit meer en meer een woonstraat wordt. Dit kan nog als extra argument worden aangevoerd. De onderhavige ruimte voor ruimte locatie is aan 2 zijden 'ingekapseld' door deze woonbestemming. Alleen al op grond van het eerste argument acht de provincie deze locatie kansrijk. De rest is ondersteunend.

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 worden twee woonbestemmingen met een oppervlakte van circa 900 m² per kavel geregeld.

Normaal gesproken behoort bij een ruimte voor ruimte woning een woonbestemming met een oppervlakte van 1.000 m². Het gevolg van een kleinere oppervlakte is dat de bijdrage die de afnemer hiervoor moet vergoeden aan RvR Limburg CV wordt aangepast. Daarmee wordt het plan haalbaar. Deze beweging past in het beleid van RvR om de mogelijkheden te verruimen. Voor de gemeente heeft dit verder geen (financiële) gevolgen.

2.1 We willen geen risico lopen.

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

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

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 € 20.000,- wordt vergoed, in dit geval betreft de bijdrage € 40.000,-. 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.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00. De leges voor het principeverzoek bedragen € 1.193,- en is in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De woningen dienen aan de BENG-normen te voldoen en worden gasloos. Initiatiefnemer is verzocht natuurinclusief te bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 2 juni 2021 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 28 januari 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 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 website 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:

Financiën: Edward Salman

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Werner Mentens, Henk Creemers, Rick Martens, Arjen Obbema
VTH: Suzan Govers, Paul Corpelijn

Het principeverzoek is destijds afgestemd met Paul Verhappen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers
Bro: Suzanne Driessen (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 31' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 januari 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 31', 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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRietstraat31-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Rietstraat tussen nummers 29 en 39.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Rietstraat 31' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rietstraat 31' 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. Het bestemmingsplan 'Rietstraat 31' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRietstraat31-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Rietstraat 31' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Rietstraat 31'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 2 juni 2021
de griffier, de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw C.C. Leppink-Schuitema, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 26 januari 2021, hierna te noemen de gemeente,

* de commanditaire vennootschap RVR LIMBURG C.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RVR LIMBURG BEHEER B.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer G.H.M. Driessen (beherend directeur), hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Rietstraat naast nummer 29, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nrs. 662, 665 en 667, tezamen groot 1.768 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 planschadeovereenkomst 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 mededelen. 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 'Rietstraat 31'.
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, burgemeester C.C. Leppink-Schuitema

plaats: Weert

datum:

handtekening:

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

datum:

handtekening: