

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-1532085
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1532083
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 25'.

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 25' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 25' in te stemmen.

## Inleiding

Uw college heeft op 27 oktober 2020 in principe ingestemd met het realiseren van vier zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen aan de Rietstraat, gelegen tussen de huisnummers 19 en 25 en het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning aan de Rietstraat 25.

### 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. Eerder is contingent verleend voor 41 Ruimte voor Ruimte woningen. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling Ruimte voor Ruimte.

### Stand van zaken

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken opgenomen.

- 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, bestemmingsplan onherroepelijk.

Weert, 16 december 2021	S	B	W	W	W	W	W
	MM	RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### **In te vullen door het B&W secretariaat:**

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

Beslissing d.d.: 18 januari 2022

Nummer: 4

De secretaris,



- 2 woningen Geuzendijk 15A en 17, 1 woning in aanbouw, 1 woning vergunning verleend.
- 1 woning De Horst 2A, woning is in aanbouw.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, bestemmingsplan is vastgesteld, 1 woning vergunning verleend.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 1 woning Ittervoorterweg 76 , bestemmingsplan is vastgesteld.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 1 woning Oud Boshoven naast 4, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 1 woning Dijkerstraat naast 73, bestemmingsplan is in voorbereiding.
- 1 woning Vrakkerstraat naast 76, bestemmingsplan is in voorbereiding.

Er is zodoende nog ruimte voor 1 woning.

#### Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de bestemming 'Agrarisch'.

#### **Beoogd effect/doel**

Het doel is het initiatief planologisch te regelen.

#### **Argumenten**

##### *1.1 De locatie is geschikt.*

De provincie Limburg heeft een toets gedaan en acht de locatie kansrijk. Deze locatie ligt aan de noordzijde van de Rietstraat waar al diverse woningen liggen. Aan de zuidzijde van de Rietstraat, ter plaats van de te bouwen woningen, ligt een lint aan woningen. Hiermee voldoet deze locatie aan de voorwaarde 'aansluitend aan of gelegen in een lint van woningen'. Door de provincie is verder als argument aangegeven dat het plangebied redelijk aansluit aan het woongebied Laarveld.

##### *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 Met het invullen van deze ontwikkeling wordt een aantal verpauperde schuren gesloopt.*

Na de sloop van de nog aanwezige schuren zullen uiteindelijk vier kavels ter grootte van 1.000 m<sup>2</sup> worden ontwikkeld en gerealiseerd. Met de sloop en sanering van de drie verpauperde schuren wordt aan deze omgeving, ook voor de tegenover liggende woonwijk Laarveld, een positieve kwaliteitsimpuls gegeven. De sloop van de oude schuur van de familie Stultiens (naast huisnummer 19) wordt evenals de schuur parallel aan de Rietstraat (eigendom van de familie Lemmers) als eerste gesloopt. Om de woningen te kunnen bouwen moeten deze schuren ook worden gesloopt. De derde schuur nabij Rietstraat 25 (eveneens eigendom van de familie Lemmers) wordt zo spoedig mogelijk gesloopt doch uiterlijk op 1 januari 2024. Hiervoor is door de familie Lemmers een sloopverklaring ondertekend en in het bestemmingsplan een instandhoudingstermijn opgenomen.

##### *1.4 Er zijn geen milieubelemmingen voor de bouw van de woningen.*

Op 9 oktober 2007 is een meldingsformulier Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer ingediend bij de gemeente Weert. Inmiddels is te kennen gegeven dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1 We willen geen risico lopen.*

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met Ruimte voor Ruimte 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 € 20.000,- wordt vergoed. Voor dit verzoek betekent dit in totaal € 80.000,--. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Dit wordt te zijner tijd financieel geboekt, wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De leges voor dit principeverzoek bedragen € 1.193,- (prijspeil 2020) en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

## **Duurzaamheid**

De woningen dienen aan de hedendaagse lage energienormen te voldoen en worden gasloos.

## **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 24 mei 2022 worden vastgesteld.

## **Communicatie/participatie**

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 27 januari 2022 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 9 maart 2022 ter inzage gelegd.

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

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Met de provincie wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzicht.nl](http://www.ruimtelijkinzicht.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: Marian Arts, Michel Jans, Marcel Janssen, Werner Mentens, Johan van der Burg, Rick Martens

VTH: Suzan Govers, Saïda Chalh

Financiën: Mia Aerds

### Extern:

RvR Limburg CV: [REDACTED]

BRO: Iris Moorrees

**Bijlagen:**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 25'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst
4. Sloopverklaring

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 26 januari 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 januari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 9 maart 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Rietstraat 25', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRietstraat25-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van vier zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen aan de Rietstraat, gelegen tussen de huisnummers 19 en 25 en het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning aan de Rietstraat 25.

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 'Rietstraat 25' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 27 januari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 9 maart 2022 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Rietstraat 25' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Rietstraat 25' vast te stellen;

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 25' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRietstraat25-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Rietstraat 25' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Rietstraat 25'.

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 burgemeester mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 18 januari 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* de commanditaire vennootschap RVR LIMBURG C.V., gevestigd te Maastricht, Postbus 5700 te 6020 MA 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 [REDACTED] (beherend directeur), hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend voor het realiseren van vier zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen aan de Rietstraat, gelegen tussen de huisnummers 19 en 27 en het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning aan de Rietstraat 25;
- dat het realiseren van deze vier Ruimte voor Ruimte woningen, het gebruik van de agrarische bedrijfsbestemming als agrarisch gebied en een woonbestemming en het gebruik van de bedrijfswoning Rietstraat 25 als burgerwoning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening 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 herziening 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 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 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 25'.
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, mr. R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

verzoeker, 

datum: .....

handtekening: .....

### Sloopverklaring

De ondergetekenden, [REDACTED]

[REDACTED] verklaren als volgt:

Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., gevestigd te Maastricht, Postbus 5700 te 6020 MA Maastricht, vertegenwoordigd door [REDACTED] (beherend directeur) heeft bij de gemeente Weert het verzoek gedaan voor het realiseren van vier ruimte voor ruimte woningen aan de Rietstraat tussen de huisnummers 19 en 25, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nummers 692, 694, 695, 696, 697, 699, 700 en 701 met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Verder wordt bij deze herontwikkeling de agrarische bedrijfswoning aan de Rietstraat 25, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nummer 705 herbestemd tot een burgerwoning. Ten behoeve van dit initiatief is het bestemmingsplan 'Rietstraat 25' opgesteld. De sloop en sanering van drie ter plaatse aanwezige schuren maakt onderdeel uit van dit initiatief (zie gearceerde aanduidingen van deze schuren op aangehechte bijlage). In de regels bij het bestemmingsplan is een instandhoudingstermijn aangehouden voor één van de schuren tot uiterlijk 1 januari 2024 (schuur 3 op aangehechte bijlage). Een gedeelte van deze schuur, gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nummer 698, is eigendom van ondergetekenden en behoudt een agrarische bestemming. Ondergetekenden of diens rechtsopvolger verklaren met de verplichting tot sloop in te stemmen en uiterlijk 1 januari 2024 over te gaan tot het slopen van schuur 3 zoals in rode arcering is aangegeven op de bij deze verklaring aangehechte bijlage.

Weert,

5-12-2021

ondertekening,

[REDACTED]

Te slopen schuren (in rode kleur gearceerd)

