

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-748400
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 748392
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' 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

Uw college heeft op 14 augustus 2018 ingestemd met het principeverzoek om het bouwvlak voor een woning te verplaatsen van de Tungeler Dorpsstraat naar de Gebleektsteeg middels een herziening van het bestemmingsplan.

Aan de Tungeler Dorpsstraat zijn reeds in 2006 twee ruimte voor ruimte kavels geprojecteerd. Deze kavels zijn tot op heden niet benut. Het oostelijk gelegen kavel is verkocht. Hierop zal naar verwachting een woning gebouwd worden. Het meest westelijk gelegen kavel is nog altijd niet verkocht. Daarvan is het voornemen in voorliggend bestemmingsplan geregeld om deze geheel te laten vervallen en daarvoor in de plaats aan de Gebleektsteeg een bouwkwavel te realiseren.

Ter plaatse van de Gebleektsteeg is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De bouw van een woning is niet toegelaten. Ter plaatse van de Tungeler Dorpsstraat is van kracht het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Ter plaatse is van toepassing de bestemming 'Wonen'. Er is maximaal één woning toegelaten.

Beoogd effect/doel

Weert, 20 mei 2019	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

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 04.06.2019

Nummer: 8

De secretaris,



Wij faciliteren initiatieven van onze inwoners, mits passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en aan de Structuurvisie Weert 2025.

Er is sprake van één erbij - één eraf. De planvoorraad voor woningen neemt niet toe als gevolg van dit initiatief. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

1.2 De locatie Gebleektesteeg is geschikt.

De provincie Limburg heeft eerder al een toets gedaan en acht de locatie Gebleektesteeg kansrijk. De woning wordt in een cluster van bestaande woningen op grote percelen gerealiseerd. Verder betreft het een locatie die ruim groter is dan 1.000 m², namelijk 4.004 m². Volgens ons huidige beleid dient van 1.000 m² uitgegaan te worden. In het verleden werd hier anders mee omgegaan. Daarom hebben de woningen aan de Gebleektesteeg en Vensteeg enorm grote woonbestemmingen, tot ruim 5.500 m². In nauw overleg met de initiatiefnemer is bepaald waar de woonbestemming van 1.000 m² wordt geprojecteerd. De overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin'. Daarmee wordt voorkomen dat dit bebouwd wordt.

2.1 We willen geen risico lopen.

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

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Het 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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018).

De kosten van het principeverzoek bedragen € 824,40 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

De woningen dienen aan de hedendaagse eisen te voldoen.

De woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen. Er wordt geen gasnet aangelegd. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen zodat het kan infiltreren.

Initiatiefnemer is verzocht om natuurinclusief te bouwen, conform de motie die door de raad op 7 november 2018 is aangenomen. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Uitvoering/evaluatie

Waarschijnlijk kan het plan op 25 september 2019 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 13 juni 2019 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in VIAlimburg, 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:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E: Rick Martens, Johan van der Burgt, Michel Jans, Roel Beunen, Werner Mentens en Tjalle Fijlstra

VTH: Roy Ritzen

Extern:

Bergs Advies: Gerdine van Duijnhoven

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst (748392/748614)

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 12 juni 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 13 juni 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 juli 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.', 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.BPGebleektsteeg3-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het verplaatsen van een bestaande bouwtitel aan de Tungeler Dorpsstraat ong. naar de Gebleektsteeg tussen de woningen Vensteeg 2 en Gebleektsteeg 5.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' 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 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPGebleektsteeg3-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Gebleektsteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.'.

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 4 juni 2019, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED] 6005 PW Weert, 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 verplaatsing van een bestaande bouwtitel voor een woning van de Tungeler Dorpsstraat ong. (kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AC, nr. 835, groot 1.000 m²) naar de locatie Gebleektesteeg tussen de woningen Vensteeg 2 en Gebleektesteeg 5 (kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AB nummer 980, groot 4004 m²);
- dat hierbij de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de Tungeler Dorpsstraat ong. wordt gewijzigd in 'Agrarisch' en dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' ter plaatse van de Gebleektesteeg deels wordt gewijzigd in 'Wonen' (1.000 m²) en deels in 'Tuin' (3.004 m²);
- dat het voornemen niet past in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' en '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 'Gbleektesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ong.'.
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, 

datum:

handtekening: