

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:	DJ-1674528
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer:	1674522
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78' in te stemmen.

Inleiding

Principeverzoek

Uw college heeft op 18 mei 2021 in principe ingestemd met de bouw van een ruimte voor ruimte woning op een agrarisch perceel aan de Vrakerstraat gelegen naast nr. 76.

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 met betrekking tot de 20 extra kavels opgenomen.

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, woningen zijn gereed.
- 1 woning Grotesteeg 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan onherroepelijk.
- 2 woningen Geuzendijk 15A en 17, 2 woningen in aanbouw.

Weert, 12 mei 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 7 juni 2022

Nummer: **5**

De secretaris,



- 1 woning De Horst 2A, woning is in aanbouw.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, 1 woning in aanbouw, 1 woning is vergunning verleend.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 1 woning Ittervoortweg 76, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 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.

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 in principe geschikt.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied, grenzend aan het stedelijk gebied. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', grenzend aan het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Feitelijk is hier sprake van een open plek omgeven door burgerwoningen. De locatie voldoet aan de voorwaarde 'aansluitend aan kern/lint/cluster'. Daarmee is de locatie kansrijk.

Het betreffende perceel, kadastraal sectie N no. 4238, heeft een totale oppervlakte van ca. 6.285 m². Het voornemen is om hiervan een oppervlakte van 1.000 m² te bestemmen tot 'Wonen', het resterende gedeelte behoudt de bestemming 'Agrarisch'.

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 2021 en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

1.3 Er zijn geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is dit nader onderbouwd.

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. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De woning dient aan de BENG-normen te voldoen. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Ten behoeve van de waterberging is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit te kunnen borgen. Verder is verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaat adaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 5 oktober 2022 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 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.

Met de provincie wordt overleg gevoerd via 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

Financiën: Mia Aerdt

Extern:

RvR Limburg CV: [REDACTED]

BRO: Duuk Adank

Bijlagen:

1. Bijlage 1: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Toelichting
2. Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Regels
3. Bijlage 3: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Verbeelding
4. Bijlage 4: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Bijlage 1 toelichting
Verkenkend bodemonderzoek
5. Bijlage 5: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Bijlage 2 toelichting
Advies veiligheidsregio
6. Bijlage 6: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Bijlage 3 toelichting
Geurberekening
7. Bijlage 7: Ontwerp bestemmingsplan 'Vrakkerstraat 78' - Bijlage 4 toelichting
Aerius berekening
8. Bijlage 8: Ontwerp raadsbesluit

9. Bijlage 9: Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 juni 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78', 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.BPVrakerstr78-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning aan de Vrakerstraat 78, gelegen naast huisnummer 76.

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 'Vrakerstraat 78' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 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 'Vrakerstraat 78' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78' 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 'Vrakerstraat 78' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVrakerstr78-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Vrakerstraat 78'.

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, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van **XXXX**, 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 een ruimte voor ruimte woning aan de Vrakkerstraat 78, gelegen naast huisnummer 76, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie N, nummer 6337, groot 1.030 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 'Vrakkerstraat 78'.
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 R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum:

handtekening:

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

datum:

handtekening: