

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1390873
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1390855
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Pylsstraatje 2b - ontwerp

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Akkoord te gaan met het toevoegen van € 15.000,- afkomstig uit de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst aan de voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied en dit bedrag te oormerken voor bosontwikkeling.
4. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b' in te stemmen.

Inleiding

In uw vergadering van 22 september 2020 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisering van een ruimte voor ruimte woning aan het Pylsstraatje, tussen huisnummers 2a en 4. De locatie is kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie Z, nummer 691 en heeft een oppervlakte van circa 1.000 m².

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 eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. Betreffende locatie is gelegen binnen een cluster van bebouwing. De realisering van de Ruimte voor Ruimte woning zorgt voor verdichting van het cluster. Dit is overeenkomstig

Weert, 22 juni 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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 13 juli 2021

Nummer: 12

De secretaris,


de toetsingscriteria voor ruimte voor ruimte woningen. De bestemming 'Wonen' bij een Ruimte voor Ruimte woning mag maximaal 1.000 m² zijn. Het verzoek voldoet hier ook aan.

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

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 beide structuurvisies.

1.3 en 2.1 Er wordt voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Een bijlage bij de Structuurvisie Weert 2025 is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Hierin is onder andere opgenomen dat het mogelijk is voor woningen in het buitengebied om het reguliere aantal m² bijgebouwen van 150 m² uit te breiden met nog eens 150 m², zodat in totaal 300 m² bijgebouwen is toegelaten. Hiervoor dient een tegenprestatie te worden geleverd ter waarde van € 100,-- per m². In dit geval is verzocht om 300 m² bijgebouwen toe te laten. Dit is 150 m² extra bovenop de regulier toegelaten m² bijgebouwen van 150 m². De tegenprestatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 15.000,-- (150 * € 100,--). Over deze tegenprestatie zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst. De middelen die de gemeente ontvangt worden ingezet ten behoeve van bosontwikkeling.

2.2 We willen geen risico lopen.

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

4.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Met Ruimte voor Ruimte Limburg 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). Dit wordt te zijner tijd financieel geboekt, wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde is.

De bijdrage van € 15.000,- komt ten goede van de voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). Zoals hierboven aangegeven wordt dit bedrag ingezet voor bosontwikkeling.

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges komen boven op de bouwleges.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 15 juli 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 25 augustus 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 conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd metIntern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)
Edward Salman (afdeling Financiën)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest:
Rick Martens, Arjen Obbema en Werner Mentens (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 14 juli 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 15 juli 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 25 augustus 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b', 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.BPPylsstraatje2b-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een Ruimte voor Ruimte woning aan het Pylsstraatje tussen huisnummers 2a en 4.

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

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b' 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 'Pylsstraatje 2b' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPPylsstraatje2b-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Pylsstraatje 2b'.

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

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
bestemmingsplan Pylsstraatje 2b te Weert.**

De ondergetekenden,

* de gemeente Weert, te dezen vertegenwoordigd door de heer R. Bladder,
concerndirecteur, verder 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 de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel aan het Pylsstraatje 2b te Weert;
- de aangevraagde activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- 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 ten behoeve van voormelde ontwikkeling verzoeker heeft gevraagd om 300 m² bijgebouwen toe te laten, tegenover de 150 m² die regulier is toegelaten;
- dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025, de mogelijkheid biedt om boven op de 150 m² bijgebouwen extra m² bijgebouwen toe te laten tot een maximum van 300 m²;
- dat voor het bouwen van extra m² bijgebouwen een tegenprestatie dient te worden geleverd ter waarde van € 100,-- per m²;
- dat er 150 m² extra wordt toegelaten, waarvoor een tegenprestatie verschuldigd is van 150 * € 100,-- = € 15.000,--;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente een bijdrage te betalen aan het Kwaliteitsfonds Buitengebied en dat deze middelen worden ingezet ten behoeve van bosontwikkeling;

- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- met verzoeker een anterieure- en planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de verzoeker ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming. In dat geval is geen overeenkomst tot stand gekomen. Aan het niet tot stand komen van de overeenkomst kunnen partijen geen rechten ontleen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 15.000,-- als tegenprestatie voor het toelaten van 150 m² extra bijgebouwen (de totale oppervlakte bijgebouwen wordt hiermee 300 m²). Deze bijdrage wordt gestort in het Kwaliteitsfonds Buitengebied ten behoeve van bosontwikkeling.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 1.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Pylsstraatje 2b' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 2. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is aangevraagd 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 bezwaren, 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 verzochte herziening van het bestemmingsplan. 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 nieuwe 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 verzochte herziening van het bestemmingsplan. 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 herziening 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 Pylsstraatje 2b'.

Artikel 3. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 1 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zullen worden door de gemeente door terug storting aan verzoeker onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Pylsstraatje 2b'.
2. 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.
3. 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.

Opgemaakt in tweevoud d.d.

2021

de gemeente,

de verzoeker,

handtekening,
R. Bladder

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a long horizontal stroke that ends in a small hook.

handtekening,
de heer G.H.M. Driessen