

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1655005
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236 )	Zaaknummer: 1654998
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Dijkerstraat 75

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' 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 ruimte voor ruimte woning Dijkerstraat tussen 73 en 77

Het college heeft op 31 augustus 2021 ingestemd met het principeverzoek om aan de Dijkerstraat tussen huisnummers 73 en 77 een ruimte voor ruimte woning toe te laten.

### Bestemmingsplan

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

### Stand van zaken

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken opgenomen.

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, woningen zijn gereed.
- 1 woning Grotesteeg 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.

Weert, 25 april 2022	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.: 27 juni 2022

Nummer: 2

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 4  
Pagina 1

- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan onherroepelijk.
- 2 woningen Geuzendijk 15A en 17, 2 woningen in aanbouw.
- 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 Ittervoorterweg 76, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 1 woning Vrakkerstraat naast nummer 76, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Oud Boshoven naast nummer 4, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Dijkerstraat 75, ontwerp bestemmingsplan is gereed

Dit zijn 19 woningen, er is zodoende nog ruimte voor één ruimte voor ruimte 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 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. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', maar grenst 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 betreffend perceel, kadastraal bekend, gemeente Weert sectie AE, nummer 1009 heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Het voornemen is om dit perceel te bestemmen tot 'Wonen' en de omliggende gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'.

#### *1.2 De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig in de omgeving ingepast.*

Bij de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de ligging van de woningen in de omgeving van het perceel. Om die reden is de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zijde van Dijkerstraat 73 een stuk naar achter ingetekend, zodat er een overgang wordt gecreëerd naar deze woning.

#### *1.3 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.

#### *1.4 Er zijn geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

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

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

#### *3. 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.

## **Kantttekeningen en risico's**

*1. en 2. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel van de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*

Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde verlenen, in dit geval van 49 dB.

## **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 betaald. 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 woning dient aan de BENG normen te voldoen en wordt gasloos. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaat adaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

## **Uitvoering/evaluatie**

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 5 oktober 2022 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

## **Communicatie/participatie**

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 7 juli 2022 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

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

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

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://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:

Afdeling Financiën: Mia Aerdt

Afdeling Ruimte & Economie: Marian Arts

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:  
Afdeling Ruimte & Economie: Michel Jans, Johan van der Burg, en Rick Martens  
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving: Suzan Govers

Extern:

Niet van toepassing

**Bijlagen:**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' - Bijlagenboek
5. Ontwerp raadsbesluit
6. Planschadeovereenkomst

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 6 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75', 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.BPDijkerstraat75-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Dijkerstraat tussen huisnummers 73 en 77.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' 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 'Dijkerstraat 75' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75'.

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

## **PLAN■CHADEOVEREENKOMST**

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 28 juni 2022, 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 [REDACTED] (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 Dijkerstraat tussen huisnummers 73 en 77, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AE, nummer 1009, groot 1.015 m<sup>2</sup>;
- 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 'Dijkerstraat 75'.
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, 

datum: .....

handtekening: .....