

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	DJ-812356
Portefeuillehouder	: (0495-575221)	Zaaknummer:
		812355
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

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, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Het college heeft op 10 april 2018 ingestemd met het principeverzoek om aan de Vensteeg tegenover nummer 2 een ruimte voor ruimte woning toe te laten.

Dit is de vierde locatie van deze 20 extra woningen, waarvan de bestemmingsplanprocedure op kan starten. Verder zijn 2 principetoezeggingen gedaan waarvan de ontwikkeling door gaat. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 12 woningen. Hieronder een overzicht van de stand van zaken:

- Bergerothweg 81A en 81B, 2 woningen, bestemmingsplan is vastgesteld
- Grotestee 9A, 1 woning, bestemmingsplan is vastgesteld
- Diesterbaan 6, 1 woning, ontwerp bestemmingsplan in procedure
- Vensteeg 1, 1 woning, ontwerp bestemmingsplan gereed
- Moeselschansweg, 1 woning, principebesluit genomen
- Geuzendijk tussen 15 en 19, 2 woningen, principebesluit genomen

Weert, 17 augustus 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.: 17-09-2019

Nummer: 6

De secretaris,



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.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn om aan de ontwikkeling medewerking te verlenen. De bestemming is thans 'Agrarisch'. De totale oppervlakte van de gronden bedraagt ongeveer 2.410 m². Naast de bestemming 'Wonen' wordt een deel van de gronden, tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer' herbestemd tot 'Wonen onbebouwd' en een deel wordt herbestemd tot 'Tuin'. In de toelichting is vastgelegd dat over het ontwerp van de tuin overleg plaatsvindt met de gemeente, waarbij uitgangspunt is dat er een natuurlijke tuin wordt aangelegd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden – Limburg 2018 tot en met 2021.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. In de structuurvisie is echter vastgelegd dat ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. De afspraken voor de extra ruimte voor ruimte woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

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 235 m² bijgebouwen toe te laten. Dit is 85 m² extra bovenop de regulier toegelaten m² bijgebouwen van 150 m². De tegenprestatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 8.500,-- (85 * € 100,--). Over deze tegenprestatie zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst. De middelen die de gemeente ontvangt worden ingezet als vergoeding voor de stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Dit is als zodanig in de overeenkomst vastgelegd.

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.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de insprake 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

Met Ruimte voor Ruimte Limburg CV is de 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 t.z.t. verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De bijdrage van € 8.500,- komt ten goede van de voorziening anterieure overeenkomsten met als onderdeel daarvan het Kwaliteitsfonds Buitengebied. Zoals hierboven aangegeven wordt dit bedrag ingezet als vergoeding voor stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Het totale bedrag van de toegezegde vergoeding is € 46.939,84. Hiervan is nog niets betaald.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018). De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 824,40 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Initiatiefnemer is verzocht natuurinclusief te bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het plan op 18 december 2019 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 19 september 2019 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 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:

Financiën: Edward Salman

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Johan van der Burg, Rick Martens, Werner Mentens
VTH: Roy Ritzen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers
Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)
Architect Bas van Grimbergen

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst, zie zaak Djuma 812357

Ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1', Weert

Burgemeester en wethouders van Weert maken bekend dat met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 2019, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met bijbehorende toelichting en het ontwerp vaststellingsbesluit. De openingstijden van de informatie- en servicebalie zijn te raadplegen op www.weert.nl/openingstijden.

Ligging plangebied en strekking bestemmingsplan 'Vensteeg 1'

Het bestemmingsplan omvat het realiseren van een ruimte voor ruimte woning aan de Vensteeg tegenover de bestaande woning op nummer 2, te 6005 MA Weert.

Raadplegen, indienen zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan met het ontwerp raadsbesluit en bijbehorende stukken zijn digitaal raadpleegbaar via: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-ON01.

Gedurende bovengenoemde periode van terinzagelegging (19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019) kunnen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad, Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken via tel. (0495) 575 221. Het is niet mogelijk per e-mail zienswijzen in te dienen.

Vervolprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van het plan. De zienswijzen betrekking hebbende op het ontwerp bestemmingsplan zullen bij de besluitvorming worden betrokken.

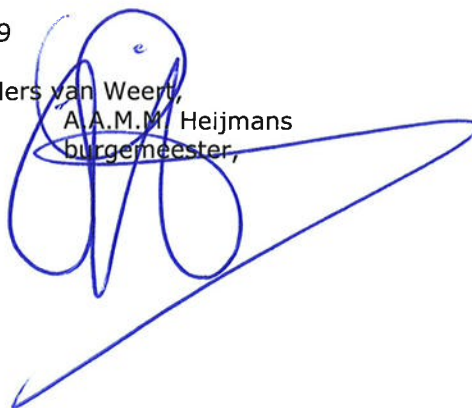
Nadat de gemeenteraad zijn besluit heeft genomen, zal iedereen die een zienswijze heeft ingediend, daarover schriftelijk worden bericht.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Diesterbaan 6' kan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om ontvankelijk beroep in te kunnen stellen, is het op grond van artikel 6.13 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van belang dat tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.

Weert, 18 september 2019

Burgemeester en wethouders van Weert,
M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris,

A.A.M. Heijmans
burgemeester,



Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 18 september 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1', 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.BPVensteeg1-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan de Vensteeg tegenover huisnummer 2.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' 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 'Vensteeg 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1'.

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

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
bestemmingsplan Vensteeg 1 te Weert.**

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 10 september 2019, 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 de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel aan de Vensteeg 1 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 235 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 85 m² extra wordt toegelaten, waarvoor een tegenprestatie verschuldigd is van 85 * € 100,-- = € 8.500,--;

- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente een bijdrage te betalen aan het Kwaliteitsfonds Buitengebied en dat deze middelen worden ingezet als vergoeding voor de sloop van stallen die heeft plaats gevonden aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat, waardoor kwaliteitsverbetering plaats heeft gevonden van het beschermde dorpsgezicht Dijkerakker, een en ander zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert;
- 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 € 8.500,-- als tegenprestatie voor het toelaten van 85 m² extra bijgebouwen (de totale oppervlakte bijgebouwen wordt hiermee 235 m²). Deze bijdrage wordt gestort in het Kwaliteitsfonds Buitengebied ten behoeve van een vergoeding voor de sloop van stallen aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat.
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, Vensteeg 1' 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 Vensteeg 1'.

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, Vensteeg 1'.
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.

de gemeente,

handtekening,
A.A.M.M. Heijmans



2019

de verzoeker,

handtekening,
de heer G.H.M. Driessen



4-9-2019