

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1765072
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1765025
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Dijkerstraat 75.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Stand van zaken:

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, 2 woningen gereed.
- 1 woning Grotestee 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15A en 17, 1 woning gereed, 1 woning in aanbouw.
- 1 woning De Horst 2A, woning is in aanbouw.
- 2 woningen Rietstraat naast 29, 1 woning in aanbouw, 1 woning vergunning verleend.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, vergunning is verleend.
- 1 woning Ittervoortweg 76, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Vrakkerstraat, bestemmingsplan is in procedure.
- 1 woning Dijkerstraat 75, bestemmingsplan is in procedure.

Er resteert nog één ruimte voor ruimte woning. Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de realisering van een woning niet toegestaan. De locatie ligt volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg in de zonering buitengebied.

In de vergadering van 31 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Dijkerstraat, tussen huisnummers 73 en 77.

In de vergadering van 27 juni 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Relatie tot de strategische visie

In de visie 'Werken aan Weert 2030' wordt 'Goed wonen voor iedereen' als één van de waarde genoemd. Voorliggende ontwikkeling draagt hieraan bij.

Beoogd effect

Het voldoen aan de woonbehoefte.

Beoogd(e) doel(en)

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 m². 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. Verder is de bouw- en goothoogte lager dan gebruikelijk bij ruimte voor ruimte woningen, namelijk 8,0 en 5,5 m in plaats van 9,0 en 6,0 m, vanwege de ligging in een stads- en dorpsgezicht.

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 (milieu)belemmeringen 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. 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.

Het ontwerp besluit ten behoeve van de hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en er is geen bezwaar ingediend.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen. Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Er zijn planschadeovereenkomsten aangegaan met initiatiefnemers. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). 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 financieel geboekt, wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Wij 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 in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 22 juli 2022 met nummer DJ-1765207. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Dit bericht is als bijlage aan dit advies toegevoegd.
Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het plan op 5 oktober 2022 treedt het plan naar verwachting in november 2022 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

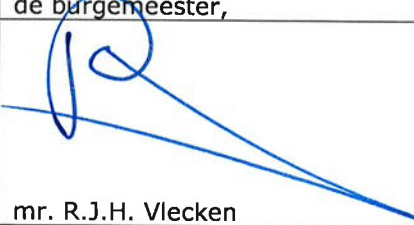
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

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. Reactie provincie Limburg
6. Planschadeovereenkomst Dijkerstraat 75

Bijbehorend ontwerptraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1765072

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2022

Op 6 juli 2022 is bekend gemaakt 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, het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan 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.

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 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 'Dijkerstraat 75' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 27 juni 2022 op 6 juli 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 7 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 augustus 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.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' ongewijzigd 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 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 75' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

De griffier,	De voorzitter,
	
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken