

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1792006
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1792001
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 156'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 156' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 11 mei 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen om een woning aan de Roermondseweg 156 uit te breiden. Er is hiervoor een termijn tot 1 oktober 2021 gesteld. Dit is mede gebeurd vanuit de verwachting dat per 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking zou treden. Daarnaast speelt dat er onderliggende onderzoeken dienden te worden uitgevoerd (geluid, geur) en dat hier een lange doorlooptijd mee gepaard is gegaan. Al met al heeft de voorbereidingstijd om te komen tot een ontwerp bestemmingsplan langer geduurd.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Wonen'. Ingevolge de regels is een maximale inhoud van een woning 750 m³, tenzij de bestaande inhoud al groter is. Dat is hier het geval. Op grond van het bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding niet mogelijk.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tegemoet te komen aan de woonwensen van onze inwoners.

Te behalen resultaten

Weert, 7 oktober 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
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 1 november 2022

Nummer: 4


 De secretaris,

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Het betreft een woning op een perceel van 10.898 m² en een frontbreedte van 98 m. De woning staat aldus op een royaal perceel. De uitbreiding vindt aan de achterzijde plaats. Vanuit de voorzijde is de uitbreiding niet zichtbaar. Vanuit de zijkant is de uitbreiding nauwelijks zichtbaar in verband met het hoge afschermend groen (bomen) rondom het perceel. Daarmee is de impact op het straatbeeld beperkt.

Uit de toelichting blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding. Wel dienen hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Deze procedure wordt separaat doch tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan opgestart.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025.

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de structuurvisie, is uitbreiding van woningen tot méér dan 1.000 m³ mogelijk tot maximaal 1.500 m³. Dit beleid is alleen van toepassing op percelen groter dan 5.000 m² met een frontbreedte van meer dan 40 m. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In dit geval is het voornemen de inhoud van de woning uit te breiden van 1.136 m³ naar 1.342 m³ (uitbreiding 206 m³). Daarmee wordt aan het beleid voldaan.

2. We willen geen risico lopen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is een kwaliteitsbijdrage van € 150,- per m³ uitbreiding verschuldigd. De uitbreiding is 206 m³. In totaal is dit € 30.900,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V 8101) ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.210,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Financiën:
Mia Aerdt, beleidsadviseur Financiën
Vivian Ingeveld, financieel consulent

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

Afdeling R&E:
Michel Jans, jurist
Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap
Marcel Janssen, beleidsadviseur Water
Rick Martens, beleidsadviseur Bodem
Johan van der Burg, beleidsadviseur Milieu

Afdeling VTH:
Suzan Govers, casemanager Wabo (Milieu)
Roy Ritzen, case manager Wabo (bouwen)

Extern:

Verbruggen juridisch advies, [REDACTED] opsteller bestemmingsplan

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in de eerste raadsvergadering van 2023 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Roermondseweg 156 – Toelichting
2. Bp. Roermondseweg 156 – Regels
3. Bp. Roermondseweg 156 – Verbeelding
4. Bp. Roermondseweg 156 – Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
5. Bp. Roermondseweg 156 – Bijlage 2 Geuronderzoek
6. Bp. Roermondseweg 156 – Bijlage 3 Fijnstofonderzoek
7. Ontwerp raadsbesluit
8. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 9 november 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 156', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het uitbreiden van de woning met 206 m³, tot een maximale inhoud van 1.342 m³.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg156-ON01.

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 'Roermondseweg 156' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 156' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 1 november 2022 op 9 november 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 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 'Roermondseweg 156' 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 'Roermondseweg 156' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg156-VA01 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 156' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;

3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 156'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op
(datum),

de griffier,

de voorzitter,

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende het uitbreiden van een woningen aan de
Roermondseweg 156 te Weert.**

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. R.J.W. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 1 november 2022, hierna te noemen 'de gemeente',

* De eigenaren, [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED], verder te noemen 'de verzoekers',

In aanmerking nemende dat:

- de verzoekers bij de gemeente een aanvraag hebben ingediend voor het uitbreiden van de woning Roermondseweg 156 op perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AB, nummers 325, van 1.136 m³ naar een inhoud van 1.342 m³;
- 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 verzoekers hebben 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 verzoekers overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoekers zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het besluit tot de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Roermondseweg 156 bereid verklaren de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

- dat artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt met verzoekers een overeenkomst over grondexploitatie te sluiten, waarbij een financiële bijdrage wordt gevraagd voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals neergelegd in een vastgestelde structuurvisie;
- dat ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage wordt gevraagd op grond van de Structuurvisie Weert 2025 met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert;
- dat deze bijdrage in dit geval verschuldigd is voor zover het om uitbreiding van een woning in het buitengebied gaat, voor zover de inhoud meer dan 1.000 m³ bedraagt en waarbij beleidsmatig een maximum inhoud van 1.500 m³ is vastgelegd;
- dat deze bijdrage € 150,-- per m³ bedraagt;
- dat de uitbreiding 206 m³ bedraagt (1.342 m³ - 1.136 m³);
- dat derhalve een bijdrage verschuldigd is van 206 m³ * € 150,-- ofwel in totaal € 30.900,--;
- de verzoekers zich bereid hebben verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten gunste van de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling.

Verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoekers 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 verzoekers 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 verzoekers
- wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het de verzoekers 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 ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

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

85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van
'planschadekosten Roermondseweg 156'.

Artikel 4. 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 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoekers betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
2. Het is de verzoekers 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.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer R.J.W. Vlecken

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoekers

datum:

12-10-22

handtekening:

aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betalen aan de gemeente een bedrag van € 30.900,-- als bijdrage op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds Weert zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling.
2. Verzoekers betalen de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Roermondseweg 156' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Artikel 3. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoekers 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 verzoekers gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoekers schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoekers 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 verzoekers verbinden 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 afwijking 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 afwijking van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoekers mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplichten de verzoekers 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