

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-2145150
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2145144
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' en bijbehorend ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de anterieure- 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

Principebesluit

Het college heeft op 31 augustus 2021 in principe ingestemd met het realiseren van 10 vakantiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

De locatie Voorhoeveweg 2-4 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Aan de overzijde van de Voorhoeveweg 2 ligt een gekoppelde locatie (zonder bouwvlak) met eveneens de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' en de aanduiding 'parkeerterrein'. Voor het gedeelte waarop de 10 vakantiewoningen zijn voorzien, geldt geen bouwvlak. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is concreet aangegeven welke bebouwing en voorzieningen op de locatie Voorhoeveweg 2-4 zijn toegestaan, te weten een zalencomplex annex restaurant met logiesmogelijkheid tot maximaal 40 bedden, buitenterrassen, 2 bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan aan de horeca, zoals een midgetgolfbaan en een speeltuin e.d. De

Weert, 26 juli 2023	S		B	W	W	W	W	W
	HvdB		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.: 22 augustus 2023

Nummer: 5

De secretaris



bestaande logiesmogelijkheid voor 40 bedden wordt in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan omgezet naar 10 vakantiewoningen met maximaal 40 bedden.

In het bestemmingsplan is deze locatie aangeduid als horecabedrijf Voorhoeveweg 2. Aangezien ter plaatse reeds vele jaren een horecabedrijf is gevestigd in voorheen Zaal Dennenoord, thans Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord, is in het ontwerp bestemmingsplan ook de aanduiding 'horeca' op de verbeelding toegevoegd voor het horecabedrijf. Dit geldt niet voor het gedeelte waar de recreatiewoningen zijn voorzien en het parkeerterrein.

Doel(en)

Het doel is het realiseren van 10 vakantiewoningen, hetgeen een unieke aanvulling is op de reeds aanwezige faciliteiten in dit gebied.

Resultaten

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past bij het activiteitenprofiel en natuurlijke omgeving van het gebied.

Het gebied IJzeren Man kenmerkt zich door de diverse mogelijkheden voor water(sport)activiteiten. Het aangrenzende gebied Kempen~Broek biedt mogelijkheden voor het recreëren in het groen zoals fietsen, wandelen etc.

De thans gevraagde mogelijkheid voor uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen versterken de dagrecreatieve voorzieningen in dit gebied.

1.2 De ontwikkeling voorziet in een marktbehoefte.

In de visie Recreatie en Toerisme Midden Limburg uit 2019 wordt gesteld dat nieuw aanbod in de regio wenselijk is, maar wel aanvullend op het bestaande aanbod (niet meer van hetzelfde) en vernieuwend (aansluitend bij consumententrends en -behoeften, beleving, eigen sfeer, kwaliteit, bijzondere concepten, enz.).

Onderscheidend en kwaliteit zijn twee belangrijke kernwoorden hierbij. Het betreft hier 10 vakantiewoningen met een unieke ligging aan het water met een hoogwaardige kwaliteit, waarmee aan deze twee kernwoorden invulling wordt gegeven.

Initiatiefnemers geven in het verzoek ook aan dat men zich richt op het hogere segment van de vakantiewoningmarkt, waarmee een doelgroep wordt bereikt die komt voor luxe, rust, ruimte en recreatie in Weert.

2. De afspraken met de initiatiefnemers zijn in een overeenkomst vastgelegd.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bijdrage verschuldigd op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert op basis van de module voor gebiedseigen recreatie en toerisme. Per m² verharding en bebouwing dient 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. Er wordt uitgegaan van een kostenpost van € 6,50 per m², dat is $5 \times € 6,50 = € 32,50$ per m² bebouwing en verharding. Dit kan gerealiseerd worden door een bijdrage in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied of door bijdrage in natura. De initiatiefnemers kiezen ervoor een bijdrage te storten in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van € 44.427,50, te weten 1376 m^2 (oppervlakte bebouwing en verharding) $\times 5 = 6880 \text{ m}^2$ groencompensatie $\times € 6,50$ ofwel in totaal € 44.720,-. Dit is vastgelegd in een anterieure- en planschadeovereenkomst, die als bijlage bij dit advies is gevoegd. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast. Dit is een basisverplichting.

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.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

Met initiatiefnemers wordt een anterieure- en planschadeovereenkomst aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het initiatief is besproken in het intake-team met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Extern:

BRO (stedenbouwkundig adviesbureau)
Initiatiefnemers

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Het planvoornemen is regionaal afgestemd.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 22 november 2023 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 1 regels Landschappelijke inpassing
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 1 toelichting Ladderonderbouwing
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 2 toelichting Vooronderzoek bodem
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 3 toelichting Bodemonderzoek
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 4 toelichting Aerial berekening
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 5 toelichting Quickscan flora en fauna
10. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 6 toelichting Watertoets
11. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 7 toelichting schets wadi
12. Ontwerp raadsbesluit Voorhoeveweg 2-4
13. Anterieure- en planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 23 augustus 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 oktober 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4', 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 realiseren van 10 vakantiewoningen op de locatie Voorhoeveweg 2-4 (Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord). Hierbij komt de mogelijkheid voor een hotel op deze locatie te vervallen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVoorhoevewg2en4-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 'Voorhoeveweg 2-4' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 22 augustus 2023 op 23 augustus 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 24 augustus gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 oktober 2023 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 'Voorhoeveweg 2-4' 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 'Voorhoeveweg 2-4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVoorhoevewg2en4-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4'.

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 realiseren van 10 vakantiewoningen aan de
Voorhoeveweg 2-4.**

De ondergetekenden,

de gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 22 augustus 2023,, hierna te noemen '**de gemeente**';

en

Namens Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], verder te noemen '**de verzoeker**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- verzoeker eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie K, nummers 4711 en 4712, gelegen aan de Voorhoeveweg 2-4 en voornemens is op de locatie Voorhoeveweg 2-4 10 vakantiewoningen te realiseren;
- deze 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 exploitant 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 mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- de verzoeker alle kosten die verband houden met deze ontwikkeling zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert op grond van de module voor gebiedseigen recreatie en toerisme;
- dat voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop staat. Hiertoe heeft verzoeker een inpassingsplan opgesteld.
- dat waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dit via de realisatie van nieuw groen dient te worden gecompenseerd. Een verhouding van 1:5 dient te worden aangehouden. Per m² verharding en bebouwing dient 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. Dit nieuwe groen dient Natuur of Bos te zijn. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd, waarbij de duurzame instandhouding

geborgd wordt via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan. Bij de aanleg van groen wordt uitgegaan van een kostenpost van € 6,50 per m², dat is $5 \times € 6,50 = € 32,50$ per m² bebouwing en verharding. Dit kan gerealiseerd worden door een bijdrage te storten in het Kwaliteitsfonds Buitengebied of door een bijdrage in natura.

- dat verzoeker naast de landschappelijke inpassing, welke een basisverplichting is, ervoor kiest een bijdrage te storten in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van € 44.427,50, te weten 1376 m^2 (oppervlakte bebouwing en verharding) $\times 5 = 6880 \text{ m}^2$ groencompensatie $\times € 6,50$ ofwel in totaal € 44.720,--;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van het Kwaliteitsfonds Buitengebied.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- de concept overeenkomst 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 verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het verzoeker bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn 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 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 betaalt aan de gemeente een bedrag van € 44.720,-- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt ingezet voor het Kwaliteitsfonds Buitengebied.
2. Verzoeker betaalt 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, Voorhoeveweg 2-4' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 3. 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 lid 4 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in lid 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 Voorhoeveweg 2-4'.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt 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 verzoeker 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.

4.2 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.

4.3 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,

de verzoeker,

handtekening,
mr. R.J.H. Vlecken

handtekening,


burgemeester

verzoeker