

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010410
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/038355
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Diesterbaan 4a en 4b.

### Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan Diesterbaan 4a en 4b en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.

### Inleiding

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR CV) overeengekomen om 41 ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Destijds is besloten om er van af te zien om hiervoor één locatie aan te wijzen. Voor het realiseren van deze woningen zijn we afhankelijk van (particuliere) grondeigenaren.

Inmiddels zijn besluiten genomen voor alle 41 ruimte voor ruimte woningen. De status is als volgt:

- 25 woningen zijn gerealiseerd;
- 5 woningen zijn in aanbouw;
- voor 2 woningen is vergunning verleend;
- voor 4 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;
- voor 5 woningen is een principe besluit genomen.

### Beoogd effect/doel

We beogen te voldoen aan onze taakstelling ruimte voor ruimte.

Weert, 09-02-2017  De directeur	S		B	W	W	W	W
				EVE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 21-02-2017					

#### 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.:

Nummer: 9

De secretaris,

Akkoord met advies  
21 FEB. 2017

Totaal aantal pagina's: 3,  
Pagina 1



## **Argumenten**

### *1.1 De locatie is geschikt.*

In het verleden is afgesproken dat ruimte voor ruimte woningen gebouwd dienen te worden in een cluster of lint van burgerwoningen. In dit geval is er sprake van een lint, waarbij het lint wordt verlengd. Door de ligging nabij het MOB complex is dat in deze specifieke situatie niet bezwaarlijk. De locatie ligt weliswaar net buiten het bebouwd gebied. Het MOB-complex aan de overzijde van de weg ligt in het bebouwd gebied. Aan de noordoostzijde van nummer 4 zijn recentelijk 2 ruimte voor ruimte woningen gebouwd. De sfeer wordt doorgezet met onderhavig initiatief. Hier ontstaat zodoende een bijzonder woonmilieu en een mooie aanvulling op de woningvoorraad.

### *1.2 Er blijkt geen behoefte aan een dierenbegraafplaats te zijn.*

Op de locatie voor onderhavig initiatief is in het verleden planologisch gebruik voor dierenbegraafplaats vastgelegd. Er zijn in de loop der jaren in totaal maximaal 17 dieren begraven geweest. Enkele jaren geleden is een aantal dieren alsnog gecremeerd. De dierenbegraafplaats is inmiddels opgeheven. Gelet op de zeer beperkte vraag moet ook geconstateerd worden dat er eigenlijk geen behoefte is aan een dergelijke voorziening. In het bestemmingsplan is het volledige bestemmingsvlak voor de dierenbegraafplaats meegenomen. Deze komt in zijn geheel te vervallen. Dat is de reden dat de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen-Onbebouwd' zijn toegevoegd. Zo hebben de bouwkavels de vanuit ruimte voor ruimte maximaal toegestane oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.

### *1.3 Er wordt voldaan aan de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.*

De rest taakstelling ruimte voor ruimte maakt deel uit van de woningbouwprogrammering. Hiermee is in de planvoorraad dus rekening gehouden. De rest taakstelling van 5 nog planologisch te regelen ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in het 'oranje' bakje (te realiseren/heroverwegen vanaf 2018). Het betreft een contractuele verplichting. Deze blijven op grond van ons woonbeleid ongemoeid.

## **Kanttekeningen en risico's**

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

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

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Met Ruimte voor ruimte Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000), zie Nota Reserves en voorzieningen juni 2013. De factuur wordt te zijner tijd verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden twee woningen geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 20.000,-.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.730,21 (prijsspeil 2016). De kosten van dit principeverzoek ad € 809,78, die al in rekening zijn gebracht, worden hierop in mindering gebracht.

Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 2 maart 2017 tot en met 12 april 2017. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

## **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in de raadsclusus van juni 2017 worden vastgesteld.

### **Communicatie/participatie**

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 1Weert, het Gemeentebled 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](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [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:

RB: Henk Creemers, Anouk Cramers, Werner Mentens, Hans van Kooij

VTH: Theo Heldens en Luud Thijssen

Financiën: Loet Koppen, Tamara Dullens

#### Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers

Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan, ontwerp raadsbesluit, planschadeovereenkomst.

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 1 maart 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 2 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 april 2017 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 4a en 4b', 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](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan4ab-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de bouw van 2 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Diesterbaan tussen de woning met huisnummer 4 en recreatiewoning met huisnummer 4R1.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan 4a en 4b' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 4a en 4b' 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 'Diesterbaan 4a en 4b' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 4a en 4b' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 4a en 4b'.

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

## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 21 februari 2017, hierna te noemen de gemeente,

\* Ruimte voor Ruimte Limburg CV, gevestigd te Maastricht, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, te dezen vertegenwoordigd door haar beherend vennoot RvR Beheer B.V., welke B.V. te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directie, bestaande uit de heer M.J.H. Vestjens, beherend directeur en Bouwfonds Ontwikkeling B.V. als rechtsopvolger van Rabo Vastgoed B.V., uitvoerend directeur, krachtens volmacht vertegenwoordigd door de heer ing. A.J.L. Sistermans, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Diesterbaan naast nummer 4, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie K, nr. 4223 (gedeeltelijk);
- 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 planschadeverhaalovereenkomst 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 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 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 meedelen. 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 'Diesterbaan 4a en 4b'.
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, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

de verzoeker, beherend directeur, de heer M.J.H. Vestjens

datum: .....

handtekening: .....

de verzoeker, uitvoerend directeur, de heer ing. A.J.L. Sistermans

datum: .....

handtekening: .....