

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009467
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	Zaaknummer JOIN: Z/16/019240
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8'

Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' in te stemmen.
3. Met de anterieure overeenkomst in te stemmen.

Inleiding

Door Vos Projectontwikkeling Weert BV is een verzoek ingediend om op het perceel van de woning Heugterbroekdijk 8 drie woningen te realiseren. Het woongedeelte van de voormalige boerderij blijft gehandhaafd. De voormalige agrarische bedrijfsruimte wordt gesloopt en op het overige gedeelte van het perceel worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In uw vergadering van 8 september 2015 heeft u in principe medewerking verleend aan het initiatief. Het B&W advies is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van twee extra woningen op het perceel van de woning Heugterbroekdijk 8.

Argumenten

1.1 en 2.1. Het ontwerpbestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.
Geadviseerd wordt om in het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure het bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025

Het betreft in dit geval een contractuele verplichting uit 2008. In de structuurvisie is vastgelegd dat deze ongemoeid blijven. Het plan voldoet daarmee aan de structuurvisie.

Weert, 11-04-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S	B	W HL	W FvE	W PS	W GG
	akkoord					
	bespreken					
Vergadering B&W van 31-05-2016						

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.:

31/5/16

Nummer:

2

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen Leges

De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Initiatiefnemer dient over de toename van het aantal m² bebouwd oppervlak een bijdrage van deze € 18,-- per m² betalen. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de eventuele toename van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' die in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Toename/afname
Oppervlakte bouwvlak	490m ²	348m ²	- 142 m ²
Mogelijkheden bijgebouwen	150 m ²	450 m ²	+ 300 m ²
Toename van de bebouwing			= 158 m ²

De toename bedraagt derhalve 158 m² en de bijdrage bedraagt € 2.844,- [€ 18,-/m² x 158 m²].

Dit bedrag wordt toegevoegd aan de Voorziening anterieure overeenkomsten V1057 (stedelijk groenfonds).

Begrotingspost

810 0000/734 0012 (opbrengst leges herziening bestemmingsplannen)
9220004/7340018 (voorziening anterieure overeenkomst)

Geraamd bedrag

Ter zake is een opbrengst geraamd voor de inkomsten leges herziening bestemmingsplannen ad € 55.000,--. De legesopbrengsten ad € 5.617,85 (prijspeil 2015) worden hier verantwoord.

Juridische gevolgen

De afwenteling van een eventuele planschadevergoeding is in de anterieure overeenkomst meegenomen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 30 augustus aan uw college ter vaststelling door de raad in september 2016 worden voorgelegd.

Communicatie/participatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt met ingang van 9 juni 2016 gedurende 6 weken bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in 1Weert en in de Staatscourant.

Overleg gevoerd met**Intern:**

Selma van Mensvoort (Ruimtelijk beleid)
Marian Arts (Ruimtelijk beleid)

Extern:

Niet van toepassing

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan
- Ontwerpbesluit



**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende het in exploitatie brengen van
twee woningen aan de Heugterbroekdijk 8 te Weert.**

De ondergetekenden.

de gemeente Weert, te dezen vertegenwoordigd door de heer mr. M. Knaapen, plaatsvervangend directeur sector Ruimte, verder te noemen '**de gemeente**';

en

Vos Projectontwikkeling Weert BV, kantoorhoudende te Weert aan de Ringselvenweg 1, 6002 SW Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Vos, verder te noemen '**de exploitant**';

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

in aanmerking nemende

- dat exploitant eigenaar is van het perceel met gebouw, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z nr. 547, gelegen aan de Heugterbroekdijk 8 in Weert en voornemens is dit perceel te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van twee extra woningen;
- het realiseren van twee extra woningen op het betreffende perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010';
- dat daarom de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat uit een eerste onderzoek van de gemeente niet is gebleken dat er doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de exploitant alle kosten die verband houden met het in exploitatie brengen van het perceel zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- dat de exploitant zich bereid heeft verklaard aan de gemeente een bijdrage te betalen aan de kosten van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

verder in aanmerking nemende dat

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de exploitant 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 concept overeenkomst na ondertekening door de exploitant ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;

- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant de overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het exploitant 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.

komen partijen het volgende overeen:

Artikel 1. Omschrijving plangebied

Het in exploitatie te brengen gebied omvat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie Z, nummer 547, bekend als Heugterbroekdijk 8, verder te noemen 'plangebied'.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 3. Planrealisatie

De herontwikkeling van het in artikel 1 genoemde plangebied geschiedt geheel door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 4. Herziening bestemmingsplan en overige publiekrechtelijke procedures

4.1 De exploitant heeft een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.

4.2 De exploitant draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan, met bijbehorende onderzoeken, zoals een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, een grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc., voor zover aan de orde.

4.3 De gemeente zal

- nadat deze overeenkomst door partijen is getekend, en
- nadat alle gegevens zijn ingediend om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan, en
- na een positieve beoordeling van de plannen aan alle door de gemeente of wetgever daaraan te stellen kwaliteitseisen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten.

- 4.4 Een negatieve beoordeling houdt in dat de gemeente niet akkoord gaat met het ingediende bestemmingsplan. Wanneer exploitant niet in voldoende mate aan de zienswijze van de gemeente tegemoet komt, kan dit uiteindelijk leiden tot het weigeren van de gevraagde medewerking. Het is aan de gemeente om naar redelijkheid en billijkheid aanvullende plannen, vooronderzoeken en/onderzoeken van exploitant te eisen.
- 4.5 De exploitant is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt daarom de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het exploitatiegebied als gevolg van het doorlopen van deze planologische procedure.
- 4.6 Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant.
- 4.7 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 exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. In het geval van indiening van zienswijzen, waarbij wijziging van de planologische maatregel wordt verzocht of waardoor deze wijziging noodzakelijk is, zullen partijen in overleg treden over de toepasbaarheid en de gevolgen van een dergelijke wijziging.

Artikel 5. Duurzaam bouwen

De voor de wooneenheden in te dienen aanvraag voor een Omgevingsvergunning moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid als bedoeld in het instrument GPR Gebouw 4.1. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-prestatieniveaus, welke voor onderhavige gebouwen minimaal als volgt worden toegepast: over de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruiks-kwaliteit en woonkwaliteit wordt een gemiddelde score van 7,5 behaald. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke thema's een hogere of lagere score wordt behaald.

Artikel 6. Kosten en financiële bijdragen

- 6.1 Alle kosten en noodzakelijke onderzoeken die verband houden met de herontwikkeling van het plangebied komen voor rekening van de exploitant, zoals
- aansluitingen op de nutsvoorzieningen die door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven moeten worden aangevraagd;
 - eventuele aanpassing en/of noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen van nutsvoorzieningen;
 - kosten in verband met benodigde aansluitingen op en aanpassingen van wegen, rioleringen, kabels en leidingen en andere voorzieningen binnen en direct aansluitend op het plangebied;
 - kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc.;
 - leges.
- 6.2 De bijdrage ten behoeve van Ruimtelijk ontwikkelingen bedraagt € 18,--. Initiatiefnemer dient dit bedrag te betalen over de toename van het aantal m²

bebouwd oppervlak. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de toename van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' die in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Toename/afname
Oppervlakte bouwvlak	490m ²	348m ²	- 142 m ²
Mogelijkheden bijgebouwen	150 m ²	450 m ²	+ 300 m ²
Toename van de bebouwing			= 158 m ²

De toename van de bebouwing bedraagt derhalve 158 m².

De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 2.844,- [€ 18,-/m² x 158 m²] voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie Weert 2025.

Deze bijdrage wordt ingezet voor het Groenfonds (fonds voor groene projecten in het stedelijk gebied).

- 6.3 De exploitant betaalt de in artikel 6.2 genoemde bijdrage binnen 30 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst Heugterbroekdijk 8' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen 2 weken nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 7. Planschade

- 7.1 De gemeente stelt de exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welk bestemmingsplan tot stand is gekomen als gevolg van het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.
- 7.2 Over een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro' en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht. De gemeente stelt de exploitant in kennis over de besluitvorming over ingediende planschadeverzoeken.
- 7.3 De exploitant verplicht zich de vastgestelde planschade met bijbehorende advieskosten en wettelijke rente aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot afhandeling van alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat het herziene bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 7.4 De gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk mee aan de exploitant. De exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag binnen 30 dagen na ontvangst van iedere mededeling aan de gemeente Weert over te maken door storting op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03, ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Heugterbroekdijk 8'.

Artikel 8. Overdracht contractsverplichting

Indien en voor zover exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het

verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 9. Beëindiging van de overeenkomst

Zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden dan vervalt deze overeenkomst.

Artikel 10. Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door Rechtbank Limburg.

Opgemaakt in tweevoud d.d. 26-05-2016

de gemeente,

de exploitant

handtekening,
M. Knaapen

handtekening,
J. Vos