

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-16025
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 16015
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Kazernelaan 101

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Kazernelaan101' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.

## Inleiding

Het bestemmingsplan is een verankering van hetgeen bij de verkoop is overeen gekomen.

### Visie Horne Quartier

Door Horne Quartier is destijds een visie voor functies met een bovenregionale relevantie ontwikkeld. Deze visie sluit aan op het programma dat de gemeente heeft bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Het past daarmee binnen de beleidskaders. Het betreft een maatschappelijke ontwikkeling met een visie die gebouwd is rondom de kernactiviteiten Sport, Cultuur, Zorg, Hulpverlening, Educatie, de zogenaamde pleinen:

- COA-plein (COA)
- Educatieplein (COA school, Leer-werkcentrum)
- Ontwikkelingsplein (Biobased Academy kenniscentrum)
- Sportplein (RTC, sportorganisaties ihkv campus, bootcamp)
- Zorgplein (PTSS kliniek, intramurale zorg)

In voorliggend bestemmingsplan worden deze functies verankerd. De bestaande bouwmogelijkheden blijven gehandhaafd. Deze worden dus niet verruimd. Eigenlijk komt van de bestemming Maatschappelijk – Militair terrein het deel Militair terrein te vervallen.

### Aan- en verkoopovereenkomst Van Horne Kazerne

Weert, 29 september 2017  De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S	B	W	W	W	W
			FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord					
	bespreken					

07.11.2017

#### 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: 10

De secretaris,

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2016 besloten om geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop en verkoop van de Van Hornekazerne. De mogelijkheden voor her invulling van het kazerneterrein zijn destijds bekeken in het kader van de Structuurvisie Weert 2025 en Weert-West als onderdeel daarvan. In de Structuurvisie Weert 2025 is aangegeven dat het KMS-terrein samen met het naastgelegen gebied rondom de Lichtenberg, als belangrijke schakel wordt gezien tussen het stedelijk gebied en het recreatie- en natuurgebied Kempen~Broek - IJzeren Man.

#### Coalitieprogramma

In het coalitieprogramma is het volgende opgenomen ten aanzien van de KMS: Alhoewel het de eerste verantwoordelijkheid is van het Rijks Vastgoed en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) om het complex af te stoten, zal de gemeente Weert zich actief opstellen om haar inbreng bij een nieuwe invulling van het KMS terrein zeker te stellen. Ondanks de grootte van het complex, de maatschappelijke bestemming en het overaanbod in de huidige markt, liggen er momenteel kansen voor een duurzame herbesteding. Dit creëert tevens de mogelijkheid voor de herontwikkeling van het gehele gebied waarbij de economische, maatschappelijke en sociale aspecten in balans met de herontwikkeling kunnen worden gebracht. Het is noodzakelijk de RVOB te wijzen op de problemen en overlast die kunnen ontstaan door leegstand en verloedering of door gebruik van het complex dat niet in de omgeving past en niet bijdraagt aan een structurele herontwikkeling van het gebied. Het is zaak om scherp te blijven op de rol die je als lokale overheid hebt op deze ruimtelijke opgave. Daar waar mogelijk en nodig gebruiken we onze planologische instrumenten en sturen op die manier op het toekomstig gebruik en de inrichting van het terrein. Als gemeente hebben we immers ook belang bij een goede herbesteding. De in december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 vormt de leidraad.

#### Principebesluit

Uw college heeft op 7 maart 2017 in principe ingestemd met de herziening van het bestemmingsplan.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein'. Op grond van de kruimelgevallenregeling zijn maatschappelijke functies alleen tijdelijk toegelaten.

#### **Beoogd effect/doel**

Wij faciliteren Horne Quartier bij het vinden van functies voor het grote complex aan de Kazernelaan 101. De voorgenomen ontwikkelingen zullen een spin-off zijn voor Weert, met mogelijk mondiale uitstraling.

#### **Argumenten**

##### *1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025.*

In de Structuurvisie Weert 2025 is dit deel van Weert-West aangeduid als stedelijk reconversiegebied.

##### *1.2 De ontwikkeling voldoet aan de visie voor Weert-West.*

In de visie die is gemaakt voor Weert-West zijn sport, onderwijs, research & development en zorg functies die beoogd worden op het terrein van Horne Quartier. Het bestemmingsplan maakt deze functies mogelijk.

##### *1.3 De locatie krijgt een meer passende bestemming.*

Destijds is aangegeven dat, gezien de omvang van het kazerneterrein, het gewenst is dat het een multifunctionele bestemming krijgt. De thema's Vrije tijd, Zorg, Veiligheid en trainingscentrum, Leer (onderwijs) omgeving en Sport passen hierin en vormen het

ruimtelijke toetsingskader. Het terrein biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van deze functies omdat alle faciliteiten hiervoor aanwezig zijn.

Sport, recreatie, educatie en onderwijs zijn als zelfstandige activiteit al toegelaten, dit blijft gehandhaafd. Maatschappelijke functies en overnachting ondergeschikt aan de bestemming wordt tevens geregeld. Verder past de bestemming meer bij de functies die er al ondergebracht zijn, zoals het asielzoekerscentrum, de PTSS kliniek, het hospice en onderwijs.

#### *1.4 De werkgelegenheid neemt toe.*

Als gevolg van de toename van functies zal de werkgelegenheid toenemen en de economie een impuls krijgen.

### **Kanttekeningen en risico's**

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

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.

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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). De kosten van het eerder ingediende principeverzoek bedragen € 809,78 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 16 november 2017 tot en met 27 december 2017. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

### **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het eerste kwartaal 2018 worden vastgesteld.

### **Communicatie/participatie**

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in ViaWeert, het Gemeenteblad 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:

Theo van Tilburg

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in overleg met:

R&E: Henk Creemers, Johan van der Burg, Hans van Kooij en Anouk Cramers  
VTH: Theo Heldens

Extern:

BRO, Reinder Osinga, opsteller bestemmingsplan

HQ: Stefan Lemmens, initiatiefnemer

**Bijlagen**

1. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 november 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 november 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 december 2017 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Kazernelaan 101', 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.BPKazernelaan101-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein' in 'Maatschappelijk', zodat maatschappelijke functies als zelfstandige activiteit zijn toegelaten.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' 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. Met de herbestemming van het voormalige kazerneterrein aan de Kazernelaan 101 tot maatschappelijke doeleinden in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKazernelaan101-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Boeketweg 26'.

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 7 november 2017, hierna te noemen 'de gemeente',

\* Horne Quartier Weert C.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.H.M. de Rouw en de heer A.J.H. Poell, Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om de bestemming van het voormalige kazerneterrein aan de Kazernelaan 101 te wijzigen van 'Maatschappelijk – Militair terrein' in 'Maatschappelijk', om zodoende maatschappelijke functies toe te laten, op percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie P, nrs. 5278, 5280, 5833, 5834 en 6134;
- dat verzoeker tevens heeft verzocht om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de toegestane goot- en bouwhoogte tot maximaal 12,00 m en het college de bevoegdheid heeft om ten aanzien van de toegelaten bebouwing nadere eisen te stellen op grond van artikel 3.3. van het bestemmingsplan Kazernelaan 101;
- dat maatschappelijke functies als zelfstandige activiteit niet passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' van de gemeente Weert, ook de verzochte hogere bouwhoogte is op basis van dit plan niet toegestaan;
- dat derhalve het verzoek 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 en uit de mogelijk te verlenen omgevingsvergunning met toepassing van artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) van het bestemmingsplan Kazernelaan 101 en door het stellen van nadere eisen op grond

- van artikel 3.3. van het bestemmingsplan Kazernelaan 101 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 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. Deze bepaling is ook van toepassing op de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor zover deze schade voortvloeit uit een omgevingsvergunning die verleend wordt met toepassing van artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) of artikel 3.4 (Nadere eisen) van het bestemmingsplan Kazernelaan 101 nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden en onherroepelijk is geworden.
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, de in artikel 3.4 genoemde mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels dan wel door het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3 het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. 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 'Kazernelaan 101'.

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. In dat geval vervalt deze overeenkomst ook voor planschade als gevolg van de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels van dat bestemmingsplan of door het stellen van nadere eisen.
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, de heer R.H.M. de Rouw

de heer A.J.H. Poell

datum: .....

.....

handtekening: .....

.....