

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010579
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk (575 236)	Zaaknummer JOIN: Z/17/042984
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Truyenhoekweg 8.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Met de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan Truyenhoekweg 8 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Uw college heeft op 7 maart 2017 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd. Dit advies is als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Truyenhoekweg 8 gebruikt kan worden als burgerwoning.

Argumenten

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttekeningen en risico's

Weert, 01-05-2017 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S	B	W	W	W	W
			FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord					
	bespreken					

Vergadering B&W van 09-05-2017

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Akkoord met advies
 09 MEI 2017
 Nummer: 3

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1



Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

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

Juridische gevolgen

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 29 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 11 augustus 2017 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend en toegekend.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in 1Weert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken hebben ter inzage gelegen bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg is overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het advies met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan heeft op de TILS-lijst gestaan in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Voorgesteld wordt dit stuk als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts, Anouk Cramers (Ruimtelijk beleid)
Jan Truijten (VTH)

Extern:

-

Bijlagen

1. Raadsvoorstel met concept besluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Planschadeovereenkomst
4. Reactie provincie Limburg en ingediende zienswijzen

Vergadering Gemeenteraad van 21-06-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Beurskens, Anouk

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001409

Zaaknummer JOIN:

Z/17/042984

Agendapunt:

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Truyenhoekweg 8

Voorstel

1. Met de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 te wijzigen in burgerwoning. Oorspronkelijk had dit pand ook een woonbestemming (bestemmingsplan 'Risseweg 1992'). Het pand is als bedrijfswoning opgenomen in het bestemmingsplan 'Leuken-Noord', aangezien het pand als bedrijfswoning is opgenomen in een revisievergunning uit 1998. Met dit bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke planologische situatie hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd en is raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Truyenhoekweg 8 gebruikt kan worden als burgerwoning.

Argumenten

1.1 De locatie is hiervoor geschikt.

De woning ligt aan de rand van het bedrijventerrein in een overgangsgebied naar het buitengebied met diverse (burger)woningen.

1.2 Er zijn hogere grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder vastgesteld.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Leuken Noord op de gevel van de woning Truyenhoekweg 8 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde vaststellen, in dit geval van 52 dB.



Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarde met bijbehorend akoestisch onderzoek heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het besluit. De hogere grenswaarden worden vastgesteld door uw college (waarschijnlijk 16 of 23 mei 2017) voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt.

3.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

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 worden gebracht. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

4.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Leges

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

Juridische gevolgen

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Eventuele verzoeken om planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 29 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 11 augustus 2017 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend en toegekend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 15 maart 2017 bekend gemaakt dat met ingang van 16 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPTRuyenhoekweg8-ON01.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen en een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. In het raadsbesluit wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven. De zienswijzen leiden niet

tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In het raadsbesluit wordt op de zienswijzen ingegaan.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 21 april 2017 met nummer 2017/130 en de aan de raad gerichte brieven met nummers 2017/139 en 2017/141.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Planschadeovereenkomst
3. Reactie provincie Limburg en zienswijzen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001409

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 09-05-2017;

Op 15 maart 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 16 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg8-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning.

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 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 'Truyenhoekweg 8' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen en is een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van M.J.J.M. Bruekers en mevrouw F.C.E. Loijen, Altaarhoeve 2, te 3930 Hamont-Achel (België), d.d. 25 april 2017, ingekomen d.d. 25 april 2017.

Insprekers wijzen er in hun zienswijze op dat de wijziging naar burgerwoning van de woning aan de Truyenhoekweg 8 de mogelijke, huidige invulling en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Truyenhoekweg 1b belemmert. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd, stelt inspreker de gemeente aansprakelijk voor alle (vervolg)schade en de kosten die hieruit voortvloeien.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

De woning aan de Truyenhoekweg 8 is in de huidige situatie bestemd als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is net als een burgerwoning een geurgevoelig object conform de Wet Geurhinder en Veehouderij. In de huidige situatie dient dan ook al rekening te worden gehouden met de woning als agrarisch bedrijven in de omgeving willen uitbreiden. Bij het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' waar een bedrijfswoning is toegestaan naar de

bestemming 'Wonen' verandert er dus niks voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Truyenhoekweg 1b.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van J.C.M. Houben, Verborgsweg 2 te 6004 RK Weert, d.d. 25 april 2017, ingekomen d.d. 26 april 2017

Inspreker is het niet eens met de wijziging van de woning van bedrijfswoning in burgerwoning. De woning is gelegen op een industrieterrein. Inspreker vraagt zich af wat voor nadelen het heeft als er een andere bewoner komt wonen in de toekomst. De gemeente en de initiatiefnemer worden aansprakelijk gesteld voor schade, vervolgschade en kosten in de toekomst.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

De woning Truyenhoekweg 8 was in het bestemmingsplan 'Risseweg 1992' bestemd voor woondoeleinden. In het vigerende bestemmingsplan 'Leuken-Noord' is de bestemming gewijzigd in 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit is gebeurd op grond van een uit 1998 daterende revisievergunning. De eigenaar wenst echter de oorspronkelijk bestemming 'Woondoeleinden' te herstellen. Het pand heeft als bedrijfswoning beperkingen omdat het niet door derden bewoond mag worden. Dat is de reden van de herziening van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is waar de door inspreker bedoelde schade, vervolgschade en kosten betrekking op heeft. Het bestemmingsplan ziet niet op ruimere bouwmogelijkheden. Het ziet alleen op een wijziging van het gebruik, waardoor ook burgers, die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen, kunnen wonen in het pand.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Met de wijziging van de bestemming van de woning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg8-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21-06-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans



GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
21 MAART 2017	
ZAAKNR.	2/17/041433
AFD./NR.	RB 77256
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

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 maart 2017, hierna te noemen de gemeente,

* De heer L.J.M.G. Nijsen, Truyenhoekweg 8 te 6004 PV Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de locatie Truyenhoekweg 8 om te zetten naar de bestemming 'Wonen';
- dat het voornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord';
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft ingestemd met een herziening van het bestemmingsplan 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 de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat dit betreft planschade 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 herziening 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 herziening 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 mededelen. 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 'Truyenhoekweg 8'.
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:

21-03-17

handtekening:

de verzoeker, de heer L.M.J.G. Nijsen

datum:

21-03-2017

handtekening:

