

Vergadering Gemeenteraad van 20-07-2016

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Arts, Marian

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001272

Zaaknummer JOIN:

Z/16/021297

Agendapunt:

Onderwerp

Omgevingsvergunning (uitgebreid) Nelissenhofweg.

Voorstel

1. Voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) Nelissenhofweg een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bouwplan.

Inleiding

Door de heer R.M.M. Ehrens is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van een stoeterij aan de Nelissenhofweg. Het plan voorziet in de realisering van een paardenhouderij annex stoeterij met stalling voor maximaal 50 paarden, 4 stage-verblijfsunits en een indoor-africhtingshal met trainingsfaciliteiten voor topsport en breedtesport (Talentencentrum). De aanvraag ziet op de eerste fase van de ontwikkeling. Een buitenrijpiste, de stapmolens en de bedrijfswoning maken geen deel uit van de vergunningaanvraag. Deze worden in een later stadium aangevraagd. Het betreft dan een reguliere omgevingsvergunning die kan worden verleend op basis van het bestemmingsplan Nelissenhofweg.

In de Structuurvisie Weert 2025 is Weert-West geduid als stedelijk recreatiegebied. Tevens zijn een gewenste recreatieve route van het centrum naar Weert-West en Kempen-Broek – IJzeren Man alsmede een groene verbinding geduid over Weert-West. Stedelijke reconversie met als leidend thema vrije tijd is als kansrijk thema gekoppeld aan het gebied Weert-West. Het versterken van de paardensportsector in Weert is tevens een thema in de structuurvisie. Met name is relevant een onderzoek naar de realisatie van een accommodatie voor (grote) wedstrijden en hippische evenementen, inclusief de benodigde parkeerfaciliteiten, zo is in de structuurvisie opgenomen. Daarnaast is het wenselijk de relatie/potenties te onderzoeken tussen de paardensportsector met Weert-West (bv. een verblijfsaccommodatie).

Op 9 juli 2014 heeft uw raad besloten dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen nodig is indien de activiteit die afwijkt van het bestemmingsplan past binnen de opzet van een vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf in Weert-West staat niet met zo veel woorden in de structuurvisie. Daarom dient de raad in de gelegenheid gesteld te worden een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten aanzien van de omgevingsvergunning (uitgebreid).



Beoogd effect/doel

Het planvoornemen levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Weert-West.

Argumenten

1.1 Het initiatief betekent een belangrijke impuls voor Weert-West.

De ontwikkeling is van maatschappelijk belang, het betreft een structurele invulling, passend bij de gebiedsontwikkeling Weert-West, zoals die in de loop der tijd vorm heeft gekregen. Initiatiefnemer Ehrens staat voor bekendheid en kwaliteit. De ontwikkeling heeft een aantrekkingskracht op de paardensportsector.

1.2 Er worden m² bestemd maatschappelijk terrein verminderd.

Ten behoeve van de ontwikkeling komt een groot bouwvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' te vervallen. Het nieuwe bouwvlak wordt substantieel kleiner. Met de ontwikkeling wordt dus ook bijgedragen aan het terugdringen van het areaal aan maatschappelijk vastgoed, in dit geval de mogelijkheden daartoe. Hiervoor in de plaats komt een grotendeels groene invulling.

1.3 Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van de paardensportsector in Weert.

De springstal krijgt de status van een Regionaal Talentcentrum (RTC) van de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS) en heeft internationale relevantie als Talenten Trainings Centrum (TTC). De ontwikkeling geeft daarmee een belangrijke impuls aan Weert als paardenstad.

1.4 Met de omgevingsvergunning kan eerder met de bouw gestart worden.

Parallel aan dit traject loopt de procedure om te komen tot een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal naar verwachting medio september 2016 in werking treden. Met deze omgevingsvergunning, die past binnen de kaders van het bestemmingsplan, kan eerder met de bouw gestart worden.

2.1 Met de koop- en erfpachtovereenkomst is ingestemd.

De raad heeft op 25 mei 2016 besloten geen zienswijzen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de koopovereenkomst en erfpachtovereenkomst tussen Springstal Rob Ehrens en de gemeente Weert. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. De exploitatie is verder voor rekening van aanvrager. Daarom stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Als gevolg van de KMS-besluitvorming is de gemeente Weert eigenaar geworden van de BC-gronden. Dit is boekhoudkundig opgevoerd als een actief (bezit) ten bedrage van € 1.727.000. Dit kan vertaald worden in 49.286 m² x € 35 per m² (afgerond). Zoals bekend werd tegenover het actief een bestemmingsreserve gevormd van € 1.717.000,--, in verband met de afwaardering van gronden.

De koopovereenkomst Ehrens heeft tot gevolg dat 15.280 m² wordt verkocht. Dit betekent dat het actief verlaagd dient te worden (het is immers geen bezit meer) met 15.280 m² x € 35 = € 534.800,--. De opbrengst van de verkoop bedraagt € 245.000,--. Per saldo bedraagt de afwaardering dan € 289.800,-- ten laste van de gemeente.

De erfpacht die tevens verbonden is aan de overeenkomst heeft ook gevolgen. Bij deze erfpacht gaat het om totaal 20.680 m². De taxatiewaarde van deze grond bedraagt € 108.500,-- , deze grond blijft in eigendom van de gemeente Weert. Het actief (20.680 m² x € 35 per m²= € 723.800,--) dient afgewaardeerd te worden naar € 108.500. Dit wil zeggen dat de afwaardering € 615.300,-- bedraagt. In financiële zin kan nog opgemerkt worden dat het erfpachtcanon van € 3.526,-- dekkend is tegenover de rentekosten over de (nieuwe) boekwaarde van € 108.500,--.

Resteert 13.326 m² die de bestemming Verkeer zal krijgen, met een waarde van € 1,--. Dit wil zeggen dat de afwaardering op dit onderdeel 13.326 m² x € 35,-- = € 466.410,-- minus € 1,-- = € 466.409,-- bedraagt.

In totaliteit bedraagt de afwaardering € 1.371.509,--. Per saldo blijft in de bestemmingsreserve een bedrag van € 345.491,-- beschikbaar. Rondom de diverse transacties zijn nog (bijkomende) directe kosten gemaakt en nog te maken. Het voorstel is om ook deze kosten uit de bestemmingsreserve te betalen.

Onderstaand een overzicht van bovengenoemde financiële gevolgen.

	oppervlakte in m²	actief (€ 35,- per m²)	waarde na planherziening	afwaardering
bouwblok	15.280	€ 534.800,-	€ 245.000,-	€ 289.800,-
erfpacht	20.680	€ 723.800,-	€ 108.500,-	€ 615.300,-
rest	13.326	€ 466.410,-	€ 1,-	€ 466.409,-
totaal	49.286	€ 1.717.000,-*	€ 345.491,-*	€ 1.371.509,-

*bij het totaal is rekening gehouden met gemaakte kosten

Voorgesteld wordt om de financiële mutaties ten aanzien van de gronden te verwerken na dat het bestemmingsplan Nelissenhofweg in werking is getreden.

Bij de verdere ontwikkeling van Weert-West wordt o.a. subsidie aangevraagd bij de provincie. Zoals bekend is altijd cofinanciering nodig. De afwaarderingen en de nog te boeken kosten kunnen dan worden ingebracht als cofinanciering vanuit de gemeente. Uw raad wordt nog dit jaar een voorstel voorgelegd in verband met alle kosten die gemaakt zijn voor Weert-West. De opbrengsten willen we inzetten voor De Lichtenberg, de inrichting van het landschapspark, etc. Hierdoor hebben we de prioriteit in de voorjaarsnota kunnen verlagen met 1 miljoen euro.

Uitvoering/evaluatie

De ontwerp omgevingsvergunning ligt ter inzage tot en met 27 juli 2016.

Inmiddels is opdracht gegeven voor een landschapsplan voor het gebied Weert-West. Het krijgt een parkachtige invulling met een recreatieve routestructuur. Het bestemmingsplan, dat separaat aan uw raad wordt voorgelegd, is kaderstellend voor wat betreft dit plangebied. Het landschapsplan wordt later dit jaar ter besluitvorming voorgelegd. Het doel is uiteindelijk ook de Lichtenberg op te knappen. Dit zal een toeristisch recreatieve aantrekkingskracht teweeg brengen. De Boostengymzalen krijgen bij voorkeur een functie ten dienste van de paardensport.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van de ontwerp omgevingsvergunning is gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en geplaatst in het huis-aan-huisblad 1Weert. Overleg

met de provincie wordt gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl. De stukken worden ter inzage gelegd bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 10 mei 2016 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. Daarbij zijn zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning toegelicht.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende planstukken
- Ontwerp omgevingsvergunning

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001272

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-06-2016;

besluit:

1. Voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) Nelissenhofweg een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bouwplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20-07-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans