

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-38337
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 38336
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Laarderweg 84'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Laarderweg 84' 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

Uw college heeft op 7 februari 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning aan de Laarderweg tussen de nummers 82 en 86.

De gemeente Weert is met Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR Limburg CV) overeengekomen om 41 ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m² 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, waarvan de ontwikkeling daadwerkelijk door gaat. De status is als volgt:

- 29 woningen zijn gerealiseerd;
- 4 woningen zijn in aanbouw;
- voor 6 kavels is nog geen vergunning aangevraagd;
- voor 1 woningen is het bestemmingsplan in procedure
- voor deze laatste woning is het bestemmingsplan in ontwerp gereed.

Weert, 4 februari 2018 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

27.02.2018

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: 5

De secretaris,

Beoogd effect/doel

Het doel is het nakomen van de verplichting met RvR Limburg CV en het bieden van een actueel ruimtelijk kader voor een ruimte voor ruimte woning.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft een eerste toets gedaan en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie met een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Dit is een functie die als niet-passend wordt beschouwd in het buitengebied. De locatie ligt in een lint aan een van de invalswegen van Laar. De oppervlakte is 2.402 m². Per woning mag maximaal 1.000 m² woonbestemming worden geprojecteerd. Dit betekent dat een strook van 1.402 m² resteert. In de overgang naar de aangrenzende percelen is de bestemming 'Wonen-Onbebouwd' hierop geprojecteerd. Voor het overige is de bestemming 'Agrarisch' voorzien. Het perceel is inmiddels opgeschoond en de schuur is gesloopt.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Ruimte voor ruimte woningen tellen niet mee bij de planvoorraad. Daarom heeft het plan geen gevolgen voor de structuurvisies.

Kanttekeningen en risico's

2.1 We willen geen risico lopen.

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

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met RvR 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 wordt één woning geregeld, hiervoor ontvangen we dus € 10.000,-. Dit wordt in de financiële administratie verwerkt zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

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 principeverzoek bedragen € 817,09 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 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het 2e 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 en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via 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:

Dit bestemmingsplan is opgesteld in overleg met:

R&E: Michel Jans, Anouk Cramers

VTH: Paul Corpelijn

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 7 maart 2018 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 8 maart 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 18 april 2018 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Laarderweg 84', 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 en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPLaarderweg84-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan de Laarderweg tussen de huisnummers 82 en 84. Verder krijgt een deel van het terrein een bestemming agrarisch gebied.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Laarderweg 84' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Laarderweg 84' 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 'Laarderweg 84' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarderweg84-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Laarderweg 84' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Laarderweg 84'.

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 27 februari 2018, hierna te noemen de gemeente,

* Ruimte voor Ruimte Limburg CV, gevestigd te Eindhoven, Postbus 5640, 5600 HM Eindhoven, 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 G.H.M. Driessen, beherend directeur en BPD 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 een ruimte voor ruimte woning aan de Laarderweg te Weert, tussen de huisnummers 82 en 86, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nr. 872, groot 1.000 m² en sectie Z nr. 871, groot 1.402 m²;
- 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 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 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 'Laarderweg 84 Weert'.
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 G.H.M. Driessen

datum:

handtekening:

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

datum:

handtekening: