

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1005405
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1005389
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Truyenhoekweg 7 en 11.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' 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 ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 16 januari 2018 in principe ingestemd met het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de locatie Truyenhoekweg 7 van 'Bedrijf' in 'Wonen'.

Het proces om te komen tot een ontwerp bestemmingsplan heeft lang geduurd. Reden is dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit was eerder niet voorzien.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'bedrijfswoning'. De woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt en de gronden mogen niet voor woondoeleinden worden gebruikt.

Voorheen was ter plaatse een hondenpension gevestigd. Het bedrijf (hondenpension de Heidehoeve) is per oktober 2017 beëindigd. De woning is in gebruik genomen als burgerwoning en de gronden worden gebruikt voor woondoeleinden. Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt dit gebruik juridisch/planologisch geregeld.

Weert, 10 april 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 28 april 2020

Nummer: 9

De secretaris,

Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de locatie Truyenhoekweg 11 mee te nemen in de herziening. Hij is eigenaar van beide woningen. Reden is dat er een verschuiving optreedt tussen de perceelsgrenzen van de woningen Truyenhoekweg 7 en 11. De bestemming voor de Truyenhoekweg 11 blijft verder ongewijzigd.

Beoogd effect/doel

Wij willen graag tegemoet komen aan de wensen van inwoners, indien deze passen binnen ons beleid. In dit geval wordt een niet-agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Dit is een wenselijke ontwikkeling.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Er wordt een (niet-agrarische) bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen omgezet in een burgerwoning met bijgebouwen. Het aantal woningen wijzigt niet. Het plan voldoet daarmee aan de structuurvisie.

1.2 Er is sprake van een wenselijke ontwikkeling.

Niet-agrarische bedrijfsbestemmingen horen in principe niet thuis in het buitengebied. Vanuit dat perspectief is er sprake van een wenselijke ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding Activiteitenbesluit. Met initiatiefnemer is afgesproken dat een deel van het plangebied (ca. 6.200 m²) wordt omgezet in de bestemming 'Tuin', gelet op de omvang van de locatie. In het bestemmingsplan is geregeld dat hier volièrès zijn toegelaten tot een oppervlakte van maximaal 900 m². Verder wordt het bestaande aantal van 400 m² bedrijfsbebouwing herbestemd tot bijgebouwen bij de woning Truyenhoekweg 7.

2.1 We willen geen risico lopen.

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

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er wordt een saneringsplan dan wel BUS-melding opgesteld. De provincie is bevoegd gezag. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat gebruik ten behoeve van 'Wonen' wordt aangemerkt als strijdig gebruik, zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. De leges van het principeverzoek (€ 817,09) zijn in rekening gebracht en worden op de verschuldigde leges in mindering gebracht.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 23 september 2020 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 7 mei 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 17 juni 2020 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 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 website 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:

Financiën: Edward Salman

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Johan van der Burg en Rick Martens

Extern:

Crijns Rentmeesters b.v.: Emmy Cadee (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' (toelichting, regels, verbeelding, 3 bijlagen bij de toelichting)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 5 mei 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 6 mei 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 juni 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11', 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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg7-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van de bedrijfswoning met omliggend bedrijfsterrein behorend bij een voormalig hondenpension tot burgerwoning en tuin. In verband met een herschikking van de perceelsgrens wordt de woning Truyenhoekweg 11 meegenomen in dit plan. De bestemming van deze woning wijzigt niet.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' 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 'Truyenhoekweg 7 en 11' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg7-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondertekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar loco-burgemeester, de heer G.J.W. Gabriëls, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 28 april 2020, hierna te noemen de gemeente,

* XXXXXXXXXX Weert, eigenaar van de woningen Truyenhoekweg 7 en 11, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het omzetten van een bedrijfsbestemming ter plaatse van de Truyenhoekweg 7 naar een woonbestemming (deels) en een tuinbestemming (deels, met de mogelijkheid voor volières), kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AB, nrs. 787 en 848, groot respectievelijk 3.463 m² en 7.419 m², waarbij de woning Truyenhoekweg 11 wordt meegenomen, zonder planologische wijzigingen;
- 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 planschadeovereenkomst 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 'Truyenhoekweg 7 en 11'.
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 G.J.W. Gabriëls

plaats: Weert

datum: 28.04.2020

handtekening:

Geert Gabriëls

de verzoeker,

datum:

15-1-20

handtekening: