

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1323877
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 1323869
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a'.

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' 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

In de vergadering van 25 augustus 2020 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de herbestemming van de locatie Frans Strouxstraat 77 en 77a. Concreet is verzocht om voor het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd de bestemming om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

## Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herbestemming van de locaties Frans Strouxstraat 77 en 77a planologisch te regelen.

## Argumenten

### 1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.

De percelen Frans Strouxstraat 77 en 77a zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Hier is één bedrijfswoning toegelaten, deze is ook aanwezig. Op de lijst van aanwezige niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, is deze locatie opgenomen met de milieucategorie 2.

Weert, 31 maart 2021	S		B	W	W	W	W	W
		akkoord		GG	MvdH	TG	WvE	PS
		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.: 11 mei 2021

Nummer: 3

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

De bedrijfswoning Frans Strouxstraat 77 is al jaren in eigendom van initiatiefnemer. Hij woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. Direct ten zuiden van het perceel is een loods aanwezig op het adres Frans Strouxstraat 77a. De bedrijfswoning en loods zijn in het verleden als één geheel opgericht, als bedrijfslocatie en hebben gezamenlijk de bestemming 'Bedrijf'. Al lange tijd geleden heeft een afsplitsing van de loods plaatsgevonden en is de bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning. De loods is op dit moment in eigendom van Mans & Mans Verhuur. Dit bedrijf richt zich op verhuur van (bouw)machines en gereedschappen en het keuren van bouwmaterialen. De locatie Frans Strouxstraat 77a doet dienst als opslagruimte.

Met het bestemmen van het perceelsgedeelte van de bedrijfswoning tot 'Wonen' wordt de niet-agrarische bedrijvigheid verkleind. Het gedeelte waarop de loods is gelegen op het adres Frans Strouxstraat 77a behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Wel dient deze locatie bij de planherziening te worden betrokken, omdat hier nog de aanduiding 'bedrijfswoning' voor geldt. Om te voorkomen dat hier alsnog een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, dient hier de aanduiding 'bedrijfswoning' te vervallen en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' te worden toegevoegd.

### *1.2 Het initiatief past binnen ons beleid.*

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is voor de locatie en omgeving geen specifieke ontwikkelrichting weergegeven. Ter plaatse is sprake van bebouwd gebied, omringd door vitale landbouw. In de visie is verder opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging worden dan ook geen mogelijkheden geboden. Het voorliggende initiatief, waarbij de bedrijfslocatie wordt verkleind en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is niet in strijd met dit beleid.

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

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

### *3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.*

Het 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**

Er zijn geen kanttekeningen.

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

### Leges

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020) De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie : 83700).

### Personele gevolgen

Niet van toepassing.

### Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

## **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

## **Uitvoering/evaluatie**

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 6 oktober 2021 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

## **Communicatie/participatie**

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 20 mei 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 30 juni 2021 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Met de provincie wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzicht.nl](http://www.ruimtelijkinzicht.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:

Arjen Obbema, Marian Arts, Michel Jans (afdeling R & E)

### Extern:

Janine Goertz (Bergs Advies B.V.)

## **Bijlagen:**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst



## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 19 mei 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 juni 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPFRStrouxstr77-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van de locaties Frans Strouxstraat 77 en 77a. De bestemming van het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd wordt omgezet van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Binnen de nieuwe bestemming 'Bedrijf' is dan geen bedrijfswoning meer toegestaan.

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 van VROM 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 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 20 mei 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 juni 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Frans strouxstraat 77 - 77a' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Frans strouxstraat 77 - 77a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' 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 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPFrStrouxstr77-ON01.
2. Het bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Frans Strouxstraat 77 - 77a'.

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, mevrouw C.C. Leppink-Schuitema, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 20 april 2021, hierna te noemen 'de gemeente',

\* [REDACTED] Frans Strouxstraat 77 te 6039 GJ Stramproy, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de herbestemming van de locaties Frans Strouxstraat 77 en 77a;
- dat de bestemming van het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd wordt omgezet van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Binnen de nieuwe bestemming 'Bedrijf' is dan geen bedrijfswoning meer toegestaan
- 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 herziening van het bestemmingsplan voor deze locaties;
- 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 verzocht om een herziening 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 N [REDACTED] [REDACTED] ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Frans Strouxstraat 77 en 77a'.
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, mevrouw C.C. Leppink-Schuitema

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

de verzoeker, 

datum: .....

handtekening: .....