

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1623686
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	Zaaknummer: 1623681
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7'.

### Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

### Inleiding

Het college heeft op 21 januari 2021 in principe ingestemd met het verzoek om stageverblijven te mogen realiseren in de kleedlokalen van de voorheen aan de Koekoeksweg 6A aanwezige voetbalvereniging. De stageverblijven zijn reeds gerealiseerd. Aanvullend aan het principebesluit worden een aantal andere zaken geregeld in het bestemmingsplan. De voormalige kantine wordt als leslokaal geregeld en hier is ondergeschikte horeca bij evenementen toegelaten. De wedstrijden die regelmatig georganiseerd worden op het voormalige voetbalveld worden in het bestemmingsplan geregeld, zodat er geen evenementenvergunningen meer hoeven te worden aangevraagd. Verder worden de voormalige sportvelden omgezet in een agrarische bestemming, dit past beter bij het gebruik ten dienste van de paardenhouderij. Tot slot wordt een nabij de spoorlijn zonder vergunning geplaatst chalet verplaatst zodat het binnen het agrarisch bouwblok komt te staan, het krijgt de dubbelfunctie kantine en stageverblijf.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Aan de Koekoeksweg 6A geldt de bestemming 'Sport'. Aan de Koekoeksweg 7 geldt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stageverblijf', deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hippisch centrum' en deels de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Er zijn

Weert, 27 mei 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 14 juni 2022

Nummer: 2

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

maximaal 5 stageverblijven toegelaten binnen de functieaanduiding 'stageverblijf'. Deze stageverblijven zijn niet gerealiseerd.

### **Beoogd effect/doel**

Het doel is het initiatief te faciliteren en een oplossing te bewerkstelligen die voldoet aan het bestemmingsplan.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het beleid laat stageverblijven toe binnen het agrarisch bouwblok.*

Het beleid laat stageverblijven in de bestemming 'Sport' niet toe. In deze situatie is het meest logisch om de bestemming ter plaatse van de kleedlokalen om te zetten in 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en dit bestemmingsvlak middels een koppelteken te koppelen aan het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de weg (nummer 7). Bij nummer 7 resteren 2 stageverblijven en wordt 1 stageverblijf toegevoegd, op nummer 6A zijn 3 stageverblijven gerealiseerd. In totaal zijn er 6 stageverblijven toegestaan.

De uitbreiding van het agrarisch bouwblok past binnen het beleid, de oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is ongeveer 1,6 ha. De uitbreiding is met ca. 420 m<sup>2</sup> bebouwing relatief beperkt.

#### *1.2 Er wordt een strijdige situatie beëindigd.*

Vlak bij het spoor is zonder vergunning een chalet geplaatst. Dit kan niet gelegaliseerd worden, het beleid laat dit niet toe en ook vanuit externe veiligheid is dit niet mogelijk. Met initiatiefnemer is overeen gekomen dat dit chalet verplaatst wordt naar een locatie binnen het agrarisch bouwblok. Het krijgt een dubbelfunctie: kantine en stageverblijf. Initiatiefnemer dient een verklaring te ondertekenen dat het chalet, bijgebouw en de verhardingen uiterlijk binnen 3 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden verwijderd zijn en verwijderd dienen te worden gehouden.

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

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

#### *3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.*

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,--. De leges voor het principeverzoek bedroegen € 1.193,- en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

### **Duurzaamheid**

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

### **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 5 oktober 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### **Communicatie/participatie**

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl).

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

R&E: Rick Martens, Michel Jans, Marcel Janssen, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg  
VTH: Suzan Govers, Roy Ritzen

#### Extern:

Pouderoyen Tonnaer (opsteller bestemmingsplan)  
Salemans Omgevingsontwikkeling en Bouwbegeleiding  
Rijo Stables

### **Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan Koekoeksweg 6A-7 – Toelichting
2. Bestemmingsplan Koekoeksweg 6A-7 – Regels
3. Bestemmingsplan Koekoeksweg 6A-7 – Verbeelding
4. Bestemmingsplan Koekoeksweg 6A-7 – Bijlage bij de regels
5. Bestemmingsplan Koekoeksweg 6A-7 – Bijlagen bij toelichting
6. Ontwerp raadsbesluit
7. Planschadeovereenkomst
8. Verklaring verplaatsing chalet



## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 juni 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het bestemmingsplan omvat het herbestemmen van een voormalige kantine en kleedlokalen aan de Koekoeksweg 6A tot leslokaal en stageverblijven, behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Koekoeksweg 7. Dit gebeurt door herbestemming tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gekoppeld aan het agrarisch bouwblok op nummer 7. De bestemming 'Sport' ter plaatse van de voormalige voetbalvelden wordt gewijzigd in 'Agrarisch'. Hier wordt de mogelijkheid voor het houden van paardensport gerelateerde evenementen geregeld. Verder wordt een chalet nabij het spoor verplaatst naar een locatie binnen het agrarisch bouwblok, waarbij het de functie van kantine en stageverblijf krijgt.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKoekoeksweg6A7-ON01.

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 'Koekoeksweg6A7' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 14 juni 2022 op 15 juni 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 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 'Koekoeksweg 6A-7' 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 'Koekoeksweg 6A-7' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKoekoeksweg6A7-VA01 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 5 oktober 2022,

de griffier,

de voorzitter,

-

## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 14 juni 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* Rijo Stables, [REDACTED] Koekoeksweg 7, 6005 NG Weert, eigenaar, 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 de herbestemming van een voormalige kantine met kleedlokalen aan de Koekoeksweg 6A naar een leslokaal en stageverblijven, het omzetten van een voormalig voetbalveld naar agrarisch gebied en het toevoegen van de mogelijkheid voor evenementen, op perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AB, nr. 1095 alsmede de mogelijkheid voor het toevoegen van een chalet als overblijfruimte aan de Koekoeksweg 7 op perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie AB, nr. 267
- 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 [REDACTED] ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Koekoeksweg 6A-7'.
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, burgemeester R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

de verzoeker, Rijo Stables, 

datum: .....

handtekening: .....

### **Verklaring verplaatsing chalet en bijgebouw en verwijderen verhardingen**

Rijo Stables, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.M.G. Rutjens, eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie AB nummer 259, verklaart als volgt:

Dat het Rijo Stables bekend is dat een chalet met bijgebouw en verhardingen, dat zonder vergunning geplaatst is op bovengenoemd perceel, niet legaliseerbaar is, verwijderd dient te worden en verwijderd dient te blijven.

Het is Rijo Stables bekend dat ten behoeve van de verplaatsing van het chalet het bestemmingsplan op zijn initiatief wordt aangepast zodat het chalet binnen het agrarisch bouwblok van het bedrijf aan de Koekoeksweg 7 geplaatst kan worden. De gemeente Weert is bereid aan de herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat het chalet met bijgebouw verwijderd wordt van de locatie waar het thans staat en dat alle verhardingen worden verwijderd. De ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7'.

Ondergetekende verklaart in verband hiermee namens Rijo Stables dat verplaatsing van het chalet en bijgebouw en het verwijderen van de verhardingen op perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie AB nummer 259 uiterlijk zal hebben plaats gevonden binnen 6 weken nadat het bestemmingsplan 'Koekoeksweg 6A-7' onherroepelijk is geworden.

Weert,

ondertekening,  
namens Rijo Stables

de heer M.M.G. Rutjens



Luchtfoto met in rood omcirkeld het chalet, bijgebouw en verhardingen en met een pijl is aangegeven dat het chalet naar het bouwblok wordt verplaatst.



Vogelvlucht foto chalet, bijgebouw en verhardingen.