

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1691601
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1691591
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' 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 december 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen om een agrarisch bouwkaavel met bedrijfswoning aan de Hoogbeemdenweg 4 om te zetten in een woonbestemming.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. In dit geval wordt een deel van het agrarisch bouwkaavel omgezet in agrarisch gebied. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hier niet in.

Beoogd(e) doel(en)

Meer woningen passend bij de behoefte.

Te behalen resultaten

Weert, 31 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.:
 Beslissing d.d.: 14 juni 2022
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- Nummer: **8**

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 4
 Pagina 1

Toename woningvoorraad met een levensloopbestendige woning.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. *Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.*

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbestemming naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

Initiatiefnemers hebben reeds enkele vervallen schuren gesloopt waardoor de uitstraling al verbeterd is. Er was sprake van 941 m² schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m² (totaal 1.161 m² bebouwing). Initiatiefnemers hebben inmiddels 432 m² schuren gesloopt en zijn voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m² te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m², welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m². De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m³. In de eindsituatie wordt in totaal 400 m² bijgebouwen toegelaten. Twee bestaande schuren met een totale oppervlakte van 361 m² blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m² aan de woning te realiseren.

Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m² en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m² bijgebouwen is dat initiatiefnemers over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond beschikken en machines en werktuigen nodig hebben voor de bewerking en het onderhoud. Verder beschikken initiatiefnemers over 6 paarden, die altijd buiten staan. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing.

De woonbestemming is op maat gesneden woonbestemming. Deels vindt herbestemming tot 'Agrarisch' plaats.

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Voorliggend verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

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

1. Er is sprake van bodemverontreiniging.

In de planregels is onder strijdig gebruik een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geregeld is dat het gebruik van de gronden voor 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,-. De leges voor dit principeverzoek bedragen € 1.210,- en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist

Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur Water

Peter Kuppens, beleidsadviseur Landbouw

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur Mobiliteit

Rick Martens, beleidsadviseur Bodem

Afdeling VTH:

Suzan Govers, casemanager Wabo (Milieu)

Roy Ritzen, case manager Wabo (bouwen)

Extern:

Arvalis, Lei Peeters, opsteller bestemmingsplan

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via 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.

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

Planning en uitvoering

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Toelichting
2. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Regels
3. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Verbeelding
4. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage bij de regels
5. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 1 Bestaande situatie
6. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 2 Nieuwe situatie
7. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 3a Verkennend bodemonderzoek
8. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 3b Verkennend en nader bodemonderzoek
9. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 4 Achtergrond belasting BVB bestand
10. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 5 Achtergrond belasting geur BVB bestand
11. Ontwerp raadsbesluit
12. Planschadeovereenkomst

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 'Hoogbeemdenweg 4', 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.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar deels een woonbestemming en deels agrarisch gebied, waarbij binnen de woonbestemming bij de woning maximaal 400 m² bijgebouwen wordt toegelaten.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg-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 'Hoogbeemdenweg 4' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' 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 'Hoogbeemdenweg 4' 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 'Hoogbeemdenweg 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

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,

* d[REDACTED] Hoogbeemdenweg 4-W1, 6006 TJ 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 agrarisch bouwkaavel met bedrijfswoning naar een woonbestemming (deels) en agrarisch gebied (deels), op perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AE, nr. 129 (deels);
- 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 'Hoogbeemdenweg 4'.
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, [redacted] [redacted]

datum:

handtekening: