

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-764279
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 764278
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Diesterbaan 6'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 6' 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

Het college heeft op 25 september 2018 ingestemd met het principeverzoek om naast de nog te realiseren ruimte voor ruimte woningen aan de Diesterbaan 4A en 4B een ruimte voor ruimte woning toe te laten.

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Dit is de derde locatie van deze 20 extra woningen, waarvan de bestemmingsplanprocedure op kan starten. Verder zijn 2 principetoezeggingen gedaan waarvan de ontwikkeling door gaat. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 14 woningen.

Beoogd effect/doel

Met dit besluit geven we invulling aan het besluit van de raad van 28 februari 2018 om 20 extra ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente.

Argumenten

Weert, 12 juni 2019	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
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 02-07-2019

Nummer: 6

De secretaris,



1.1 De locatie is in principe geschikt.

De locatie is te beschouwen als een cluster van burgerwoningen. Dit is overeenkomstig de toetsingscriteria voor ruimte voor ruimte woningen. Temeer daar naast het perceel twee ruimte voor ruimte woningen geprojecteerd zijn en tegenover het perceel ligt het Mobilisatiecomplex waar 43 ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd worden. Dit verzoek heeft betrekking op een perceel van 4.000 m². De bestemming 'Wonen' bij een ruimte voor ruimte woning is maximaal 1.000 m². Het perceel heeft de bestemming 'Bos', echter op het voorste deel van het perceel is een recreatiewoning met een tuin aanwezig. Dit gedeelte is ruim 1.000 m², voldoende om de woonbestemming op te projecteren. De op het perceel aanwezige recreatiewoning wordt in de aanduiding 'bijgebouwen' van de woonbestemming meegenomen en krijgt de aanduiding 'plattelandsappartement' zodat de verblijfsrecreatieve functie behouden blijft. De oppervlakte van dit plattelandsappartement (75 m²), wordt toegevoegd bij de gebruikelijke oppervlakte bijgebouwen (150 m²). De totale oppervlakte bijgebouwen wordt zodoende maximaal 225 m². Daarmee wordt initiatiefnemer niet benadeeld. De bomen op het perceel blijven gehandhaafd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met Ruimte voor Ruimte Limburg CV 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

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met Ruimte voor Ruimte Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt t.z.t. verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 824,40 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Initiatiefnemer wordt verzocht natuurinclusief te bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het plan op 13 november 2019 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 11 juli 2019 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in VIAlimburg, 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:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E: Rick Martens, Johan van der Burg, Henk Creemers, Werner Mentens, Roel Beunen, Tjalle Fijlstra
VTH: Theo Heldens

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers
Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 6'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst, zie zaak Djuma 764281

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 10 juli 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 juli 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 augustus 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 6', 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.BPDiesterbaan6-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte voor ruimte woning aan de Diesterbaan naast de nog te bouwen ruimte voor ruimte woning op nummer 4b.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan 6' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 6' 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 'Diesterbaan 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan6-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 6' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 6'.

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 2 juli 2019, hierna te noemen de gemeente,

* de commanditaire vennootschap RVR LIMBURG C.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RVR LIMBURG BEHEER B.V., gevestigd te Maastricht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer G.H.M. Driessen (beherend directeur), 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 bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Diesterbaan 4C, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie K, nr. 4644, groot 1.000 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 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 'Diesterbaan 4C'.
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: