

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-772225
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 772209
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Smeijersweg.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' en het ontwerppraadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 22 januari 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van 6 levensloopbestendige woningen aan de Burgemeester Smeijersweg in Stramproy.

De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, waarbij de focus kan liggen op ouderen en mensen met een beperking in het DAEB-segment (Diensten van algemeen Economisch belang). Dit zijn woningen in de sociale huursector.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van 6 levensloopbestendige woningen waardoor wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Stramproy.

Argumenten

1.1. Het plan speelt in op de woningbehoefte in Stramproy.

In 2018 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio Midden-Limburg. In Weert heeft een verdiepingsonderzoek plaats gevonden in de 5 kernen, waaronder Stramproy.

Weert, 24 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.: 09-07-2019

Nummer: 13

De secretaris,

Stramproy kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens, ongeveer 115 tot de top van het aantal huishoudens (in 2030), te verdelen in 19 sociale huurwoningen en ongeveer 100 koopwoningen. De gemeente wil initiatieven graag faciliteren, nu de gemeente zelf geen gronden meer heeft in Stramproy voor woningbouw. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan levensloopbestendige woningen.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). Deze kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek ad € 824,40 worden met dit bedrag verrekend.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (810 0000/734 0012).

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade. Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze bijdrage komt ten goede aan het Stedelijk Groenfonds.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dienen initiatiefnemers aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het vierde kwartaal 2019 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 18 juli 2019 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 28 augustus 2019 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in VIA Limburg, 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 conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

-

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomst



WRT-000331

03 JUL 2019

772209/780209

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende het in exploitatie brengen van zes woningen aan de
Burg. Smeijersweg te Stramproy.**

De ondergetekenden.

de gemeente Weert, te dezen vertegenwoordigd door de heer R. Bladder,
concerndirecteur, verder te noemen '**de gemeente**';

en

Woningstichting St. Joseph, kantoorhoudende te Stramproy aan de Sint Willibrordusstraat
2A (6039 CA), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Sebregts,
directeur, verder te noemen '**de exploitant**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- exploitant eigenaar is van het perceel met opstal, kadastraal bekend gemeente Stramproy, sectie B nummer 1204, gelegen aan de Burg. Smeijersweg in Stramproy en voornemens is dit perceel te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van zes levensloopbestendige sociale huurwoningen;
- het realiseren van zes woningen op het betreffende perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy';
- daarom het planvoornemen door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- uit een eerste onderzoek van de gemeente niet is gebleken dat er doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de exploitant alle kosten die verband houden met het in exploitatie brengen van het perceel zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen;
- deze bijdrage enkel verschuldigd is voor zover het om nieuwbouw gaat;
- deze bijdrage € 18,- per m² uitgeefbaar gebied bedraagt;
- de oppervlakte uitgeefbaar gebied 1.010 m² bedraagt;
- derhalve een bijdrage verschuldigd is van (1.010) * € 18,- = € 18.180,-;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van het fonds Stedelijk Groen.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de exploitant ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het exploitant bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

komen partijen het volgende overeen:

Artikel 1. Omschrijving plangebied

Het in exploitatie te brengen gebied omvat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie B, nummer 1204, gelegen aan de Burg. Smeljersweg, verder te noemen 'plangebied'.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 3. Planrealisatie

De herontwikkeling van het in artikel 1 genoemde plangebied geschiedt geheel door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 4. Herziening bestemmingsplan en overige publiekrechtelijke

- 4.1 De exploitant heeft een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.
- 4.2 De exploitant draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan, met bijbehorende onderzoeken, zoals een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, een grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc., voor zover aan de orde.
- 4.3 De gemeente zal
 - nadat deze overeenkomst door partijen is getekend, en
 - nadat alle gegevens zijn ingediend om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan, en
 - na een positieve beoordeling van de plannen aan alle door de gemeente of wetgever daaraan te stellen kwaliteitseisen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten.
- 4.4 Een negatieve beoordeling houdt in dat de gemeente niet akkoord gaat met het ingediende bestemmingsplan. Wanneer exploitant niet in voldoende mate aan de zienswijze van de gemeente tegemoet komt, kan dit uiteindelijk leiden tot het

weigeren van de gevraagde medewerking. Het is aan de gemeente om naar redelijkheid en billijkheid aanvullende plannen, vooronderzoeken en/onderzoeken van exploitant te eisen.

- 4.5 De exploitant is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt daarom de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het exploitatiegebied als gevolg van het doorlopen van deze planologische procedure.
- 4.6 Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant.
- 4.7 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 exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. In het geval van indiening van zienswijzen, waarbij wijziging van de planologische maatregel wordt verzocht of waardoor deze wijziging noodzakelijk is, zullen partijen in overleg treden over de toepasbaarheid en de gevolgen van een dergelijke wijziging.

Artikel 5. Kosten en financiële bijdragen

- 5.1 Alle kosten en noodzakelijke onderzoeken die verband houden met de herontwikkeling van het plangebied komen voor rekening van de exploitant, zoals
- aansluitingen op de nutsvoorzieningen die door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven moeten worden aangevraagd;
 - eventuele aanpassing en/of noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen van nutsvoorzieningen;
 - kosten in verband met benodigde aansluitingen op en aanpassingen van wegen, rioleringen, kabels en leidingen en andere voorzieningen binnen en direct aansluitend op het plangebied;
 - kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc.;
 - leges.
- 5.2 De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van **€ 18.180,-** voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt ingezet voor het fonds Stedelijk Groen (fonds voor groene projecten in het stedelijk gebied).
- 5.3 De exploitant betaalt de in artikel 5.2 genoemde bijdrage binnen 30 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst Burg. Smeljersweg' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen 2 weken nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6. Planschade

- 6.1 De gemeente stelt de exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan, welk bestemmingsplan tot stand is gekomen als gevolg van het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.

- 6.2 Over een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro' en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht. De gemeente stelt de exploitant in kennis over de besluitvorming over ingediende planschadeverzoeken.
- 6.3 De exploitant verplicht zich de vastgestelde planschade met bijbehorende advieskosten en wettelijke rente aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot afhandeling van alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat het herziene bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 6.4 De gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk mee aan de exploitant. De exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag binnen 30 dagen na ontvangst van iedere mededeling aan de gemeente Weert over te maken door storting op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03, ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Burg. Smeijersweg'.

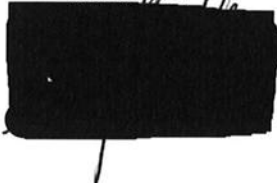
Artikel 7. Overige bepalingen

- 7.1 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
- 7.2 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.
- 7.3 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.

Opgemaakt in tweevoud d.d. 09-07-2019

de gemeente,

handtekening,
R. Bladder



de exploitant,

handtekening
P. Sebreghs



Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 17 juli 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 18 juli 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 28 augustus 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg', 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.BPSmeijerweg-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van zes levensloopbestendige woningen aan de Burgemeester Smeijersweg in Stramproy.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' 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. Met het realiseren van zes levensloopbestendige woningen aan de Burg Smeijersweg te Stramproy in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPSmeijerweg-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Burgemeester Smeijersweg'.

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