

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1078421
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1078420
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47".

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47" 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

Principe besluit

Uw college heeft op 22 oktober 2019 in principe ingestemd met de herbestemming van de locatie Heugterbroekdijk 47 naar 'Wonen' (deels) en 'Agrarisch' (deels). De agrarische bedrijfswoning en alle opstallen worden gesloopt. Er wordt een woning gerealiseerd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". De bestemmingen zijn 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Waarde - Archeologie Hoog' met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Tevens is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf/agrarisch grondgebruik toegestaan.

Beoogd effect/doel

Het doel is om het perceel met (voormalige) agrarische bebouwing een nieuw gebruik te geven.

Argumenten

Weert, 24 juni 2020	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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 14 juli 2020

Nummer: 16

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

1.1 Met de ontwikkeling wordt een vrijgekomen agrarisch bouwblok opnieuw ingevuld.
Aangezien het te verwachten is dat de nodige agrarische bedrijven de aankomende jaren vrijkomen door bedrijfsbeëindiging is hier reeds in het beleid rekening mee gehouden. Zo is het een streven om te voorkomen dat verpaupering optreedt, leegstand plaatsvindt of ingebruikname voor niet in het buitengebied gewenste activiteiten plaatsvindt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen. In dit geval is het agrarisch bouwblok te groot (10.401 m²) voor een woonbestemming, een deel wordt dan ook herbestemd tot agrarisch gebied.

1.2 Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.
Het betreft hier een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning die geheel worden gesloopt. Op het perceel wordt één woning teruggebouwd, per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

1.3 De woning wordt groter dan wat standaard is toegelaten.
De module uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is toegepast bij de maximale inhoud van de woning en de oppervlakte bijgebouwen. De maximale inhoud van de woning wordt op grond van dit beleid vergroot van 750 m³ naar 950 m³ en de maximale oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot van 150 m² naar 287,5 m². De sloop van 1.350 m² bedrijfsbebouwing laat dit toe (800 m² sloop voor 200 m³ extra inhoud van de woning en 550 m² sloop voor 137,5 m² extra bijgebouwen).

2.1 We willen geen risico lopen.
Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemers 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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,- (prijspeil 2019). De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 1.165,- en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De asbestdaken en bodem worden gesaneerd.

Bij de herinrichting van het perceel is veel aandacht voor groen en een natuurlijke inrichting.

Uitvoering/evaluatie

Separaat doch tegelijkertijd wordt een ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd. Dit is nodig in verband met wegverkeerslawaaï. Deze procedure is gemandateerd.

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 4 november 2020 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 15 juli 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 26 augustus 2020 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.

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:

R&E: Rick Martens, Johan van der Burg, Henk Creemers

Extern:

Aelmans (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 juli 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juli 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 augustus 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47", 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk47-ON02.

Het bestemmingsplan omvat het herbestemmen van een agrarisch bouwblok aan de Heugterbroekdijk 47, waarbij de agrarische bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, en een woning met bijgebouwen wordt gerealiseerd.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47" vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47" 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 "Heugterbroekdijk 47" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk47-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Heugterbroekdijk 47".

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 14 juli 2020, hierna te noemen de gemeente,

* XXXXXXXXXX 6003 EJ Weert, eigenaar van de locatie Heugterbroekdijk 47 te 6003 RA Weert, 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 woning op het perceel Heugterbroekdijk 47, 6003 RA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z, nr. 23, groot 10.401 m², waarbij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' deels wordt gewijzigd in 'Wonen' en op de resterende gronden wordt gewijzigd in 'Agrarisch';
- 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 'Heugterbroekdijk 47'.
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 C.C. Leppink-Schuitema

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, 

datum:

handtekening: