

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1079337
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 1077904
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' 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

In de vergadering van 22 januari 2019 heeft uw college onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van [REDACTED], eigenaresse van de locaties Diijkerstraat 40 en 42 te Weert voor de herontwikkeling van de locaties Diijkerstraat 40 en 42. Het betreft de herbesteding van de agrarische bedrijfslocaties Diijkerstraat 40 en 42 (2 boerderijen en 2 schuren) naar 4 woonbestemmingen. Uw college heeft bij het principebesluit als voorwaarde gesteld dat de twee schuren eerst als gemeentelijk monument worden aangewezen, alvorens hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen. Inmiddels heeft uw college het complete ensemble inclusief schuren op 7 januari 2020 aangewezen als gemeentelijk monument.

Op de locatie Diijkerstraat 40 wordt ca. 347 m² aan overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt en op de locatie Diijkerstraat 42 ca. 732 m².

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herontwikkeling voor deze locaties planologisch te regelen.

Argumenten

Weert, 25 juni 2020	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W 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

Beslissing d.d.: 25 augustus 2020

Numer: 7

De secretaris

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' betreft het 2 gekoppelde agrarische bedrijfslocaties. Voor de locatie Dijkerstraat 42 geldt tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de ontwikkeling is te verantwoorden vanuit de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Beide locaties liggen in het beschermde stads- en dorpsgezicht. In het verzoek wordt de monumentale status aangewend om ook aan de twee schuren een woonbestemming te kunnen geven. Aangezien het de verwachting is dat in de nabije toekomst een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen in verband met stoppende agrariërs schept het toekennen van een zelfstandige woonbestemming aan deze vrijkomende bebouwing een ongewenst precedent. Daarentegen laat het beleid wonen met woningsplitsing toe bij een woon-stal boerderij, indien een agrarisch bouwblok wordt omgezet in wonen. In dit geval is er, in afwijking van het beleid, niet voor gekozen om de woningen te splitsen maar om een afzonderlijke woning in de stal toe te laten. De toename van het aantal woningen is daarmee wel conform ons beleid.

Om het onderhavige verzoek te kunnen verantwoorden is de voorwaarde gesteld dat de twee schuren eerst als gemeentelijk monument worden aangewezen alvorens hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen. Inmiddels zijn deze twee schuren als gemeentelijk monument aangewezen.

Om de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te waarborgen is tevens besloten na aanwijzing van de schuren als gemeentelijke monument ter plaatse 4 woonbestemmingen toe te staan, te weten de twee karakteristieke boerderijen en de twee schuren en verder geen splitsingen toe te staan. Hiermee wordt voorkomen dat bij deze bebouwing nog een veelheid aan bijgebouwen ontstaat. Bij 4 woonbestemmingen geldt een toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m² per woning.

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer 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

Leges

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.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt hergebruik van historisch erfgoed plaats. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen worden duurzaam behouden.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 15 december 2020 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 27 augustus 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 7 oktober 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:

Joke Jongeling, Werner Mentens, Johan van der Burg, Michel Jans, Marian Arts (afdeling R & E).

Extern:

Guido Bosmans (Crijns Rentmeesters)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 26 augustus 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 augustus 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 oktober 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42', 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.BPDijkerstr40en42-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocaties Dijkerstraat 40 en 42 naar een woonbestemming ten behoeve van 4 burgerwoningen. Dit betreft een transformatie van gemeentelijke monumenten.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' 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 'Dijkerstraat 40 en 42' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42'.

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 25 augustus 2020, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de herontwikkeling van de locaties Dijkerstraat 40 en 42 naar een woonbestemming ten behoeve van 4 burgerwoningen;
- 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 herziening van het bestemmingsplan voor deze locaties;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening 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 'Dijkerstraat 40 en 42'.
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, mevrouw C.C. Leppink-Schuitema

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, 

datum:

handtekening: