

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-1740017
Portefuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1739994
		Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27'.

### Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' in te stemmen.

### Inleiding

#### Principeverzoek

Uw college heeft op 25 januari 2022 in principe ingestemd met de herbestemming van de bedrijfswoning op de locatie Ringbaan 27 naar een woonbestemming. De huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden hierbij gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. De locatie grenst aan de noordzijde aan een tankstation met wasstraat met de bestemming 'Bedrijf'. Planologisch gezien behoort deze bedrijfswoning bij het tankstation. Ook op grond van de geldende Omgevingsvergunning, activiteit milieu, is de woning Ringbaan Zuid 27 nog steeds als bedrijfswoning bij het tankstation vergund en heeft er nooit een afsplitsing plaatsgevonden.

Eigenaar heeft deze woning in 2012 gekocht en heeft tot voor kort nooit geweten dat hier een bedrijfsbestemming gold en is hier destijds door de verkopende makelaar ook niet op gewezen.

### Beoogd(e) doel(en)

Het doel is het herbestemmen van de bedrijfswoning Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming.

Weert, 30 juni 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
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 19 juli 2022

Nummer: 13

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

## **Te behalen resultaten**

Planologisch mogelijk maken dat de locatie Ringbaan Zuid 27 wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

## **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

## **Argumenten**

### *1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt onder voorwaarden aanvaardbaar.*

De bedrijfswoning is sinds 2012 in eigendom van initiatiefnemer. Hij woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt ook specifiek voor het gedeelte waar de woning is gesitueerd en geldt niet voor de verdere bedrijfsbestemming. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is nader onderbouwd dat het initiatief vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

### *1.2 Het initiatief past binnen ons beleid.*

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging wordt dan ook geen mogelijkheid geboden. Het voorliggende initiatief, waarbij de bedrijfslocatie wordt verkleind en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is niet in strijd met dit beleid.

### *2.1 We willen geen risico lopen.*

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

### *3.1 Ter inzagelegging 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 een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

## **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Het bestemmingsplan is in opdracht en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

Johan van der Burg (beleidsadviseur Milieu afd. R&E)

Marian Arts (beleidsadviseur afd. R&E)

Karin van de Water, Gerard Beelen (vergunningverleners milieu afd. VTH)

### Extern:

██████████ (Agrarisch adviesbureau Aelmans)

## **Participatie**

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog met een aantal omwonenden gesproken. Deze hebben aangegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen. Het verslag is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

### **Communicatie**

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Met de provincie wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzicht.nl](http://www.ruimtelijkinzicht.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.

### **Planning en uitvoering**

De verwachting is om het bestemmingsplan op 16 november 2022 aan de raad ter vaststelling te kunnen voorleggen.

### **Evaluatie**

N.v.t.

### **Bijlage(n)**

1. Bijlage 1: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Toelichting
2. Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Regels
3. Bijlage 3: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Verbeelding
4. Bijlage 4: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 1 regels  
Molenbiotopen
5. Bijlage 5: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 1 toelichting  
historisch bodemonderzoek
6. Bijlage 6: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 2 toelichting  
Omgevingsdialoog
7. Bijlage 7: Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 3 toelichting  
Geurberekening
8. Bijlage 8: Ontwerp raadsbesluit
9. Bijlage 9: Planschadeovereenkomst



## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het herbestemmen van de bedrijfswoning Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming. De huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden hierbij gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.

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 'Ringbaan Zuid 27' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 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 'Ringbaan Zuid 27' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' vast te stellen;

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 'Ringbaan Zuid 27' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27'.

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, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 19 juli 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* XXXXXXXXXX, Ringbaan Zuid 27 te 6006 NL 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 het herbestemmen van de bedrijfswoning Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming. De huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden hierbij gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin';
- 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 'Ringbaan Zuid 27'.
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 

datum: .....

handtekening: .....