

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: BW-010724
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/046518
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' 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 ontwerpplan in te stemmen.

Inleiding

Uw college heeft op 6 december 2016 in principe ingestemd met een principeverzoek van Rijksvastgoedbedrijf om twee dienstwoningen, behorende bij het MOB-complex aan de Diesterbaan om te zetten in twee burgerwoningen. Dit maakt het gemakkelijker de woningen te verkopen.

Beoogd effect/doel

We faciliteren initiatieven, mits passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Er worden twee dienstwoningen omgezet in twee burgerwoningen. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan de structuurvisies.

2.1 De ontwikkeling is vanuit planologisch perspectief aanvaardbaar.

Weert, 09-06-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 27-06-2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Akkoord met advies
27 JUNI 2017

Nummer: 4



Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de toegelaten milieucategorie van 3.2 over een afstand van 50 m van de rand van de woonbestemming wordt beperkt tot 2. Daarom is een deel van het MOB-complex meegenomen in het bestemmingsplan.

Kanttelingen en risico's

1.1 Eventuele nieuwe dienstwoningen bij de toekomstige functie van het MOB-complex zijn uitgesloten.

De toekomst van het MOB-complex is nog ongewis. Er kan de behoefte komen aan een nieuwe (dienst)woning bij de nieuwe functie. In dat geval zou het een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben als er een nieuwe dienstwoning wordt toegelaten. Daarom is initiatiefnemer medegedeeld dat bij herbestemming van het MOB-complex een nieuwe dienstwoning niet wordt toegelaten.

2.1 We willen geen risico lopen.

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

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016). De kosten van het eerder ingediende principeverzoek bedragen € 809,78 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 5 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 20 september 2017 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 1Weert, 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:

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in overleg met:

R&E: Henk Creemers, Johan van der Burg, Hans van Kooij

VTH: Luud Thijssen

Extern:

Renate van de Ven van 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 5 juli 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 6 juli 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 augustus 2017 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29', 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.BPDiesterbaan2729-ON01.

Het bestemmingsplan voorziet het omzetten van twee dienstwoningen aan de Diesterbaan 27 en 29, behorende mij het MOB-complex, in twee burgerwoningen.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' 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 omzetten van twee dienstwoningen aan de Diesterbaan 27 en 29, behorende bij het MOB-complex, in twee burgerwoningen in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BP Diesterbaan 2729-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29'.

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 27 juni 2017, hierna te noemen 'de gemeente',

* Ministerie van Defensie, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. C.R. Hakstege, Hoofd sectie Omgevingsmanagement, Postbus 90004, 3509 AA Utrecht hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor omzetten van twee dienstwoningen aan de Diesterbaan 27 en 29 in twee burgerwoningen, op perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie P, nr. 6133 (gedeeltelijk);
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' 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 planschadeverhaalovereenkomst 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 27 en 29'.
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, de heer ing. C.R. Hakstege

datum:

handtekening: