

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-863710
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		863709
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49'.

Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49' en het ontwerpraadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49' door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 1 augustus 2017 (zomermandaat) heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer en mevrouw Slenders, Diesterbaan 55 te Weert om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Diesterbaan 49 om te zetten naar een woonbestemming. Initiatiefnemers hebben de locatie Diesterbaan 49 met de naastliggende gronden inmiddels aangekocht. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt in totaal ca. 53.000 m². De locatie Diesterbaan 49 is een agrarische bedrijfslocatie, waar de agrarische activiteiten feitelijk zijn beëindigd. Het naastliggende perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin'. Deze gronden zijn voorheen onder meer beplant met maïs. Initiatiefnemers willen ter plaatse een woonhuis realiseren met een inhoud van 1850 m³ en daarnaast 300 m² bijgebouwen.

Beoogd effect/doel

Het doel is om deze ontwikkeling planologisch te regelen met een herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten

Weert, 14 oktober 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

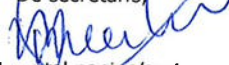
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 29-10-2019

Nummer: 11

De secretaris,



1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.

Bestemmingsplan

De bedrijfslocatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Het gebruik als (burger)woning met de gevraagde inhoud is op grond van deze bestemming niet toegestaan. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Ingevolge de geldende bestemming mag een bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud hebben op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, indien deze groter is dan de standaardnorm van 750 m³. De bestaande inhoud van de huidige bedrijfswoning Diesterbaan 49 bedraagt ca. 1850 m³.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wordt omgezet in 'Wonen'. Op grond hiervan mag een woning met maximaal de bestaande inhoud worden herbouwd.

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². Uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m². De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds van € 100,- per m² uitbreiding dan wel zelf te regelen kwaliteitsverbetering elders ter waarde van dit bedrag).

De perceelsoppervlakte dient minimaal 2.500 m² te zijn om van deze regeling gebruik te kunnen maken. Hieraan wordt voldaan. Op het perceel Diesterbaan 49 was een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2531 m² aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en het asbest is gesaneerd. De sloop van deze bedrijfsgebouwen biedt ruim voldoende mogelijkheden om een eventuele extra oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m² te kunnen compenseren. Verder dient de milieuvergunning ingetrokken te worden. Er zijn verder geen beperkende milieucirkels.

Met inachtneming van een inhoud van de woning van maximaal 1850 m³ en de mogelijkheid om een oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren van 300 m² kan aan het verzoek medewerking worden verleend.

Voor wat betreft de maatvoering van de te herbouwen woning dient een goothoogte van het hoofgebouw van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter te worden aangehouden. Voor wat betreft de overige gronden dient sprake te zijn van een natuurlijke inrichting met een passende bijbehorende bestemming. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld, waarbij aandacht is gevraagd voor de inrichting van het perceel in relatie tot de omliggende omgeving. De bestemming wordt omgezet naar 'Natuur' met de nadere aanduiding 'bostuin'.

Structuurvisie Weert 2025

Het omzetten naar de bestemming 'Wonen' heeft verder geen gevolgen voor de woningvoorraad, omdat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen ten aanzien van 'wonen' is vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025.

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

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

Kanttelingen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 31 oktober 2019 tot en met 11 december 2019. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke, niet uitlogende en duurzame (bouw) materialen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan 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 websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.weert.nl/bestemmingsplannen.

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, zoals dit met de raad is afgesproken.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
Werner Mentens, Rick Martens, Michel Jans, Johan van den Burg, Marian Arts (afdeling R & E)
Karin van de Water (afdeling VTH)
Remco Boeren (afdeling OG)
Wim Truyen (afdeling OSCW)

Extern:

De heer en mevrouw Slenders
De heer J. Heuvelmans (Arvalis Advies B.V.)
De heer J. van Haperen (Forma Verde)

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Ontwerpraadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 30 oktober 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 oktober 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 december 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 49', 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.BPDiesterbaan49-ON01.

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin' op de locatie Diesterbaan 49.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' 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 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin' op de locatie Diesterbaan 49 in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan49-VA01 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 5 februari 2020
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 A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 5 november 2019, hierna te noemen 'de gemeente',

* de heer J.P.J. Slenders en mevrouw G.M.M. Slenders-Neeskens, Diesterbaan 55 te 6006 TB Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin' op de locatie Diesterbaan 49 te Weert;
- 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 locatie;
- 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 herziening 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 herziening 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 herziening 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 herziening 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 49'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening 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 J.P.J. Slenders

datum:

handtekening:

de verzoeker, mevrouw G.M.M. Slenders-Neeskens

datum:

handtekening: