

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-876941
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts en Marjo Beeren (0495-575221 en 575232)	Zaaknummer: 821686
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de Planschadeovereenkomst Boshoverweg 51 - Vrakkerstraat in te stemmen.
3. Met de Anterieure en planschadeovereenkomst Heerlijkheidlaan 2 in te stemmen.
4. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

In 2018 zijn de bestemmingsplannen 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' en 'Binnenstad 2017' vastgesteld. Het volgende bestemmingsplan dat in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen en het opschalen naar minder bestemmingsplannen gemaakt wordt is het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Dit bestemmingsplan betreft alle woonwijken in Weert-stad, te weten: Boshoven (incl. Centrum-Noord), Molenakker, Hushoven, Fatima, Biest, Groenewoud, Leuken, Rond de Kazerne, Keent, Moesel en Graswinkel.

Naar verwachting is dit het laatste actualisatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. We hebben dan 5 (grote) bestemmingsplannen voor Weert, te weten voor de:

- Binnenstad (vastgesteld in 2018)
- Kernen (vastgesteld in 2018)
- Woonwijken stad
- Bedrijventerreinen
- Buitengebied

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt op 1 januari 2021 gaan de bestemmingsplannen over op omgevingsplannen. Voor de eerstvolgende actualisatie van de bedrijventerreinen en het buitengebied worden omgevingsplannen gemaakt.

Weert, 2 november 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.: 19-11-2019

Nummer: 6

De secretaris,

Uw college heeft op 22 januari 2019 ingestemd met het plan van aanpak. Dit was de eerste stap om te komen tot de actualisatie van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Het totstandkomingsproces is beschreven in het plan van aanpak.

Met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' worden 21 bestemmingsplannen samengevoegd tot 1 bestemmingsplan. Verder worden 16 omgevingsvergunningen (uitgebreid) verwerkt alsmede 1 (oude) vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In paragraaf 2.3 van de toelichting is een overzicht opgenomen.

Uw college heeft op 18 juni 2019 ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Uw college heeft op 17 september 2019 ingestemd met het 'Eindverslag inspraak' van de zienswijzen die zijn ingekomen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Aangezien een aantal initiatiefnemers heeft verzocht om met een ontwikkeling mee te liften met het bestemmingsplan is gewacht met het ontwerp bestemmingsplan, zodat er tijd gegeven is de onderbouwingen voor de ontwikkellocaties op te stellen. De deadline hiervoor was 1 november 2019.

Beoogd effect/doel

Doel van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is het kunnen beschikken over een adequate planologische regeling waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd.

Argumenten

1.1 Actuele bestemmingsplannen vormen een goede basis voor de implementatie van de Omgevingswet.

Op 1 juli 2018 is de 'Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheers verordeningen' in werking getreden. De wet voorziet in de afschaffing van de verplichting om bestemmingsplannen en beheers verordeningen die elektronisch raadpleegbaar zijn binnen een periode van 10 jaar steeds opnieuw vast te stellen.

De hiervoor genoemde wet vormt een onderdeel in de overgang naar het nieuwe stelsel van het omgevingsrecht, met onder meer de Omgevingswet. Een van de instrumenten binnen het nieuwe stelsel van omgevingsrecht is het omgevingsplan. Gemeenten dienen in het nieuwe stelsel hun bestemmingsplannen, beheer verordeningen en andere regelingen over de fysieke leefomgeving uit andere verordeningen te bundelen en om te vormen tot één samenhangend en consistent omgevingsplan. Gemeenten krijgen hiervoor 10 jaar de tijd, nadat de Omgevingswet in werking is getreden.

Met de herziening van dit bestemmingsplan wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet. Het plangebied wordt groter, de regels zijn uniform en het kader is actueel. Dit vormt een goede basis als opmaat naar een omgevingsplan.

1.2 In het nieuwe bestemmingsplan zijn correcties en verkochte grondstroken verwerkt.

Er zijn correcties verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit zijn situaties waarvan is geconstateerd dat het bestemmingsplan niet helemaal correct is ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan dan wel de verleende bouw- of omgevingsvergunning.

De afgelopen jaren zijn binnen het plangebied ongeveer 95 grondstroken verkocht. In de meeste gevallen betreft het stroken met een verkeersbestemming, die omgezet wordt in een woonbestemming. Dan is het gewenste gebruik, waarvoor de grondstroken zijn aangekocht, ook juridisch planologisch geregeld. Dit is conform afspraak met de kopers.

In paragraaf 5.4 van de toelichting is een overzicht van de correcties en de verkochte grondstroken opgenomen.

1.3 Dit betreft het laatste grote bestemmingsplan dat nodig is om de planvoorraad voor woningen af te stemmen op de behoefte.

De Structuurvisie Weert 2025 is vastgesteld op 11 december 2013. In deze structuurvisie is onder andere beleid opgenomen voor het afstemmen van de planvoorraad woningen op de behoefte. Dit was nodig omdat de planvoorraad per 1 januari 2014 ongeveer 1.100 woningen groter was dan de resterende behoefte. Hierbij wordt ingezet op het schrappen van indirecte bouwmogelijkheden, te weten binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden, zoals die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen alsmede op het verminderen van het maximum aantal woningen in diverse plannen.

Met de bestemmingsplannen 'Woongebieden 2014', 'Laarveld', 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy', 'Binnenstad 2017' en binnenplanse afwijkingen waarvan niet tijdig gebruik is gemaakt zijn plannen voor 564 woningen vervallen.

Uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 blijkt dat de planvoorraad voor woningen nog iets te groot is, namelijk 298 woningen (per 1 januari 2018). Waar dit van toepassing is, is het uitgangspunt zoals eerder toegepast ook in voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd. Volgens de huidige inzichten komen in dit bestemmingsplan mogelijkheden voor 222 woningen te vervallen (waarvan 168 op een gemeentelijke grondexploitatie) en zijn mogelijkheden voor 321 woningen opgenomen (waarvan 171 op een gemeentelijke grondexploitatie). Dit is de stand van zaken per 1-1-2019. In paragraaf 5.2 van de toelichting is een overzicht van de bouwmogelijkheden die vervallen en die gehandhaafd blijven opgenomen.

Na het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' resteert slechts nog een planvoorraad van 15 woningen (bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en het buitengebied), die nog moeten komen te vervallen.

1.4 Er is de mogelijkheid geboden om met ontwikkelingen mee te liften met het bestemmingsplan.

De volgende ontwikkelingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan:

- Boshoverweg 51 – Vrakkerstraat, transformatie naar 4 appartementen en bouwkaavel.
- Boshoverweg 59, uitbreiding winkelcentrum en parkeerplaats.
- Heerlijkheidlaan 2, bouwen 6 Tiny Houses bij woonbegeleidingscentrum PSW.
- Sportstraat, bouwen 6 woningen tegenover project Nur Holz.
- Vrakkerveld 5, verplaatsing bouwvlak kantine en kleedlokalen voetbalvereniging conform plannen Open Club.
- Werthaboulevard 21: dit betreft de Mouttoren. De functiewijziging (horeca 2 en proeflokaal bij biermuseum op begane grond en eerste verdieping, verblijfsrecreatieve voorziening voor 2 personen op bovenste verdieping en uitkijkpunt op het dak) zijn geregeld in dit bestemmingsplan. Verder is de bestaande bouwhoogte van de Mouttoren, zijnde 25,5 m, planologisch geregeld.

Voor de ontwikkeling ter plaatse van de Lichtenberg is de ruimtelijke onderbouw nog niet ontvangen. Deze ontwikkeling kan mogelijk bij de vaststelling worden meegenomen.

Ontwikkelingen ter plaatse van de Wilhelminasingel 237 (transformatie dienstverlening naar wonen), Odamolenstraat 1 (vergroting bouwvlak) en Suffolkgweg Zuid 30 (camperplaats) zijn in het voorontwerp bestemmingsplan al verwerkt.

2.1 De gemeente wil geen risico lopen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Boshoverweg 51 – Vrakkerstraat is een planschadeovereenkomst opgesteld. Voor de ontwikkeling aan de Boshoverweg 59 is vanuit de verkoop tevens een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst opgesteld.

3.1 Bij twee ontwikkelingen is sprake van kostenverhaal.

Bij de ontwikkeling aan de Heerlijkheidlaan 2 dient een anterieure en planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Voor de ontwikkeling aan de Boshoverweg 59 zijn in de 'Koopovereenkomst Boshoverweg 59' tevens afspraken gemaakt over een bijdrage aan het Stedelijk Groenfonds en over planschadeverhaal.

4.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Het 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

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is de afdeling Ruimte & Economie verantwoordelijk. De toelichting en regels zijn in eigen beheer gemaakt, de verbeelding is door een extern bureau getekend. De kosten worden ten laste gebracht van Grootboeknummer 810 0000, Economische categorie 6343100 (herziening bestemmingsplannen/visies, onderhoud).

In verband met het meeliften met het bestemmingsplan wordt de volgende leges ontvangen:

- Boshoverweg 51: € 4.322,40 (waarvan € 1.165,- reeds is gefactureerd)
- Boshoverweg 59: € 4.322,40
- Heerlijkheidlaan 2: € 4.322,40 (waarvan € 1.165,- reeds is gefactureerd)
- Suffolkweg Zuid 30: € 4.322,40 (reeds gefactureerd)
- Wilhelminasingel 237: € 4.322,40 (reeds gefactureerd)

In totaal is dit € 21.612,-. Dit bedrag komt ten goede aan Leges herziening bestemmingsplannen en principeverzoeken die leiden tot een bestemmingsplan:
Grootboekrekening: 810 0000
Categorie: 734 0012

In verband met kostenverhaal worden de volgende bijdragen ontvangen:

- Boshoverweg 59: € 5.400,- (geregeld in verkoopovereenkomst).
- Heerlijkheidlaan 2: € 2.160,-.

In totaal is dit: € 7.560,-. Dit bedrag komt ten goede aan de Voorziening anterieure overeenkomsten (V1057), Stedelijk Groenfonds

Grootboeknummer: 810 0000

Economische categorie: 734 0018

De bijdragen worden gekoppeld aan de kosten voor de herinrichting van het stadspark.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het plan op 11 maart 2020 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 21 november 2019 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 1 januari 2020 ter inzage gelegd.

De indieners van een zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan worden per brief geïnformeerd over het Eindverslag inspraak.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in 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, Rijkswaterstaat en het Waterschap 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:

Bij het bestemmingsplan zijn betrokken en heeft afstemming plaatsgevonden met:
R&E: Rick Martens, Johan van der Burg, Roy Thijssen, Michel Jans, Werner Mentens, Joke Jongeling, Roel Beunen, Lusan Korten

VTH: Luud Thijssen, Theo Heldens, Roy Ritzen, Peggy Caris, Paul Corpelijn

Financiën: Edward Salman

Extern:

Digireg, maken verbeelding

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Heerlijkheidlaan 2
4. Planschadeovereenkomst Boshoverweg 51

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende het realiseren van 6 Tiny Houses aan de
Heerlijkheidlaan 2 te Weert.**

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 19 november 2019, hierna te noemen 'de gemeente',

* Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Gorissen, Charles de Gaullestraat 21 te 6049 HB Roermond, eigenaar van het pand Heerlijkheidlaan 2, verder te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het voor het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het pand Heerlijkheidlaan 2, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nummers 5643 (gedeeltelijk), zodat ter plaatse 6 Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woning;
- dat de aangevraagde activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- 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), door mee te liften met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', zijnde een integrale actualisatie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en andere bestemmingsplannen;
- 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 ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen;

- dat deze bijdrage enkel verschuldigd is voor zover het om nieuwbouw gaat;
- dat deze bijdrage € 18,- per m² bedraagt;
- dat de oppervlakte van de 6 Tiny Houses 185 m² bedraagt en dat de oppervlakte van de bestaande woning 65 m² bedraagt;
- dat derhalve een bijdrage verschuldigd is van $(185 - 65) * € 18,- = € 2.160,-$;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen aan het fonds Stedelijk Groen ten behoeve van de herinrichting van het Stadspark;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het besluit tot het meeliften met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- met verzoeker een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.

Verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de verzoeker ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming. In dat geval is geen overeenkomst tot stand gekomen. Aan het niet tot stand komen van de overeenkomst kunnen partijen geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

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.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bedrag van € 2.160,-- als bijdrage aan de Ruimtelijke Ontwikkelingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze bijdrage wordt gestort in het fonds Stedelijk Groen ten behoeve van de herinrichting van het Stadspark.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Heerlijkheidlaan 2' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Artikel 3. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is aangevraagd 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 bezwaren, 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 verzochte afwijking van het bestemmingsplan. 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 nieuwe 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 verzochte afwijking van het bestemmingsplan. 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 afwijking van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. 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 Heerlijkheidlaan 2'.

Artikel 4. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
2. 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.
3. 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.

Opgemaakt in tweevoud d.d.

2019

de gemeente,

de verzoeker,

handtekening,
A.A.M.M. Heijmans

handtekening,
M. Gorissen

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 20 november 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 21 november 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 1 januari 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', met bijbehorende toelichting met bijlagen 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.BPWoongebieden2019-ON01.

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de bestemmingsplannen 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' en 'Woongebieden 2014' en een aantal kleinere bestemmingsplannen alsmede omgevingsvergunningen (uitgebreid). Het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgelegde beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan. Zo komen onbenutte indirecte bouw mogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) te vervallen. Ook komen directe bouw mogelijkheden op gronden van de gemeente te vervallen of wordt het maximum aantal te bouwen woningen verminderd). Verder wordt op een aantal plaatsen, waar detailhandel, horeca of dienstverlening is toegestaan binnen de bestemming Wonen, maar waar geen of andere functies aanwezig zijn, de aanduiding van de verbeelding verwijderd dan wel omgezet in een passende aanduiding, afhankelijk van de feitelijke situatie. Verder wordt de bestemming in een aantal situaties afgestemd op de feitelijke situatie.

Ontwikkelingen die niet in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen en wel in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen hebben betrekking op:

- Boshoverweg 51 – Vrakkerstraat, transformatie naar 4 appartementen en bouwkvavel.
- Boshoverweg 59, uitbreiding winkelcentrum en parkeerplaats.
- Heerlijkheidlaan 2, bouwen 6 Tiny Houses bij woonbegeleidingscentrum PSW.
- Sportstraat, bouwen 6 woningen tegenover project Nur Holz.
- Vrakerveld 5, verplaatsing bouwvlak kantine en kleedlokalen voetbalvereniging conform plannen Open Club.
- Werthaboulevard 21: dit betreft de Mouttoren. De functiewijziging (horeca 2 en proeflokaal bij biermuseum op begane grond en eerste verdieping, verblijfsrecreatieve voorziening voor 2 personen op bovenste verdieping en uitkijkpunt op het dak zijn geregeld in dit bestemmingsplan. Verder is de bestaande bouwhoogte van de Mouttoren, zijnde 25,5 m, planologisch geregeld.

Afbakening plangebied

Het plangebied omvat de woonwijken in de stad Weert, te weten Boshoven (incl. Centrum-Noord), Hushoven, Molenakker, Fatima, Heiligenbuurt, Biest, Groenewoud, Leuken, Rond de Kazerne, Keent, Moesel en Graswinkel.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' 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 'Woongebieden 2019' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPWoongebieden2019-ON01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'.

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 19 november 2019, hierna te noemen 'de gemeente',

*Wijen Tegels, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Wijen, Pannenweg 100, 6031 RK Nederweert, eigenaar, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker het pand Boshoverweg 51 (perceel N sectie 6249) en het naastgelegen perceel aan de Vrakkerstraat (perceel sectie N nummer 6250) hebben verworven en ter plaatse een ontwikkeling wensen te realiseren;
- dat verzoeker te kennen hebben gegeven het pand Boshoverweg 51 te willen transformeren in 4 appartementen en op het perceel aan de Vrakkerstraat een vrijstaande woning te willen realiseren;
- het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de transformatie van het pand Boshoverweg 51 in 4 appartementen en het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een woning aan de zijde van de Vrakkerstraat 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 de mogelijkheid is geboden om met de ontwikkeling mee te liften met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', dat een actualisatie is van de geldende bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010';
- dat uit de ruimtelijke onderbouwing 'Boshoverweg 51 Weert' 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 'bestemmingsplan Woongebieden 2019 – Boshoverweg 51- Vrakkerstraat'.
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 verzoekers, de heer R. Wijen

datum:

handtekening: