

TILS 549

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: -	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 575 232	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005374

**ONDERWERP**

Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Maaseikerweg 188 te Weert'.

**ADVIES**

- Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Maaseikerweg 188 te Weert', nadat initiatiefnemer bijgevoegde concept-antérieure overeenkomst betreffende het in exploitatie brengen van het perceel Maaseikerweg 188 heeft ondertekend;
- Instemmen met bijgevoegde concept-antérieure overeenkomst betreffende het in exploitatie brengen van het perceel Maaseikerweg 188.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:



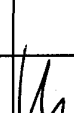
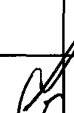
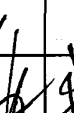
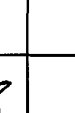
Op 1 november 2011 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning op de locatie Maaseikerweg 188, onder voorwaarde dat initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage betaalt in verband met het in bouwexploitatie brengen van het perceel ter waarde van € 75.000,-- en een landschappelijke inpassing op het perceel Maaseikerweg 188 plaatsvindt.

Algemeen:

Het initiatief omvat het bouwen van een woning op de locatie Maaseikerweg 188.

Argumenten:

Om aan het verzoek de gevraagde medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Weert, 8 november 2012  De directeur,  		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 20 november 2012						

Beslissing d.d.:

**Akkoord met advies:** 7

De secretaris,

20 NOV. 2012

Totaal aantal pagina's: 2  
Pagina 1

Geadviseerd wordt om in het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, nadat initiatiefnemer de bijgevoegde concept-antérieure overeenkomst betreffende het in exploitatie brengen van het perceel Maaseikerweg 188 heeft ondertekend en hierbij een bankgarantie heeft gevoegd. Er vindt geen vooroverleg plaats, aangezien er geen sprake is van een provinciaal belang.

Het ontwerpbestemmingsplan en de concept-antérieure overeenkomst treft u bijgevoegd aan.

Kanttekeningen:

N.v.t.

#### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

N.v.t.

#### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

De verschuldigde legeskosten zullen in rekening worden gebracht.

#### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

#### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

M. Jans.

Extern:

-

#### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



De heer J.M. Hompes  
Maaseikerweg 180  
6006 AD WEERT

Weert, 15 NOV. 2011

Onderwerp : bouwen woonhuis Maaseikerweg 188  
Ons kenmerk : 2007/05-0827/30/01

Geachte heer Hompes,

Zoals bij u bekend is, heeft tussen de gemeente en uw raadsman een nader overleg plaatsgevonden om te komen tot een minnelijke oplossing ten aanzien van uw bouwplan voor het realiseren van een woonhuis op het adres Maaseikerweg 188. Wij hebben dit nader besproken in de vergadering van ons college d.d. 1 november jl.

In eerdere brieven hebben wij u te kennen gegeven dat wij in principe bereid waren om de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van het VORM-principe, waarbij u een financiële tegenprestatie moest leveren.

Inmiddels is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) in de plaats gekomen van het VORM-principe. Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. De kwaliteitsverbeteringen komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

In het LKM zijn drempelbedragen opgenomen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Voor (solitaire) woningbouw in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,-- per m<sup>2</sup> woonbestemming. Voor het onderhavige plan wordt uitgegaan van een bouwkaavel van 750 m<sup>2</sup> à € 100,-- per m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een totale bijdrage van € 75.000,--.

Hierbij wordt er dan tevens rekening mee gehouden dat de beoogde kwaliteitsverbetering ter plekke kan worden bereikt middels het voorkomen van een verdere verpaupering van de reeds jaren in verval liggende schuur. Bovendien dient op het perceel een landschappelijke inpassing plaats te vinden door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting ter plaatse.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) dient nog vertaald te worden in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Zoals u inmiddels mondeling is medegedeeld kan het LKM c.q. het GKM echter nog niet toepast worden, omdat deze verankerd dienen te zijn in een gemeentelijke structuurvisie en deze voor de gemeente Weert nog niet is vastgesteld. Het vaststellen van de gemeentelijke structuurvisie is voorzien voor de raadsvergadering van april 2012.

Het voornemen bestaat om in de gemeentelijke structuurvisie een kwaliteitsfonds voor gemeentelijke groenprojecten in te voeren. Dit wordt dan aangewend voor de inpassing

Beekstraat 54  
Correspondentieadres: Postbus 950, 6000 AZ Weert  
Telefoon: (0495) 575 000 - Telefax: (0495) 541 554 - E-mail: gemeente@weert.nl  
Website: www.weert.nl

**ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)**

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:
	AB	HW					

van het LOG-Tungelroy, de stadsrandzone Keent en DESM (later). Het door u te betalen bedrag ad € 75.000,-- wordt dan voor één van deze projecten aangewend.

Omdat vanwege het ontbreken van een vastgestelde structuurvisie op dit moment de juridische grondslag ontbreekt om een overeenkomst met u aan te gaan teneinde de beoogde kwaliteitsverbetering te bereiken, hebben wij besloten eerst de vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie af te wachten. Hierna kan de overeenkomst worden gesloten.

In onze vergadering van 1 november jl. hebben wij besloten in principe in te stemmen met het (her)bouwen van de woning op de locatie Maaseikerweg 188. Als tegenprestatie dient u dan een bedrag ad € 75.000,-- te betalen ten behoeve van het gemeentelijke kwaliteitsfonds. Tevens geldt als tegenprestatie het voorkomen van een verdere verpaupering van de reeds jaren in verval liggende schuur en de landschappelijke inpassing van de te bouwen woonboerderij. Zoals hiervoor al is aangegeven zullen wij u nader informeren over de invulling van de te leveren tegenprestatie zodra de nieuwe structuurvisie is vastgesteld.

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" staat het bouwen van een woning op het adres Maaseikerweg 188 niet toe. Ten behoeve van het realiseren van een woonboerderij op deze locatie dient het bestemmingsplan te worden herzien zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan dient wel te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (in de vorm van een toelichting). Uit deze ruimtelijke onderbouwing dient dan te blijken dat er zich geen belemmeringen in de omgeving voordoen. In afwachting van de vaststelling van de structuurvisie kunt u al beginnen met het opstellen van dit bestemmingsplan. Zodra de structuurvisie is vastgesteld, kan het bestemmingsplan dan verder in procedure worden gebracht.

Het verschuldigde bedrag voor een herziening van het bestemmingsplan bedraagt € 5.300,--. Deze leges komen bij de gebruikelijke bouwleges voor de af te geven bouwvergunning. U dient er rekening mee te houden dat voor beide procedures inclusief vooroverleg met diverse instanties ongeveer 30-34 weken proceduretijd nodig is. Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding (plankaart) en regels (voorschriften) nodig. Deze digitale verbeelding (plankaart) en regels (voorschriften) dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2008 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2008. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

#### De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid of gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemonverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.

6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:

- planologische onderbouwing;
- afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
- motivatie project inclusief landschappelijke inpassing (beplantingsplan);
- economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

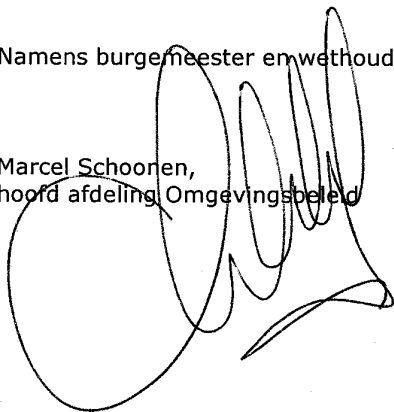
Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan wordt geadviseerd een onderzoek te laten verrichten door een ter zake deskundig bureau naar de mogelijkheid of als gevolg van het te nemen besluit planschade geleden wordt, een zogenaamde planschaderisicoanalyse. Vervolgens zal met u een planschadeovereenkomst gesloten dienen te worden om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mw. M. Beeren, tel. (0495) 575 232.

Namens burgemeester en wethouders van Weert,

Marcel Schoonen,  
hoofd afdeling Omgevingsbeleid

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed name and title of Marcel Schoonen.



**Anterieure overeenkomst betreffende het in exploitatie brengen van een perceel aan de Maaseikerweg 188 te Weert.**

Ondergetekenden,

de gemeente Weert, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2011, ten deze vertegenwoordigd door Myriam Meertens, directeur sector Ruimte, hierna te noemen **'de gemeente'**

en

de heer J.M. Hompes, wonende Maaseikerweg 180 te 6006 AD Weert, hierna te noemen **'de exploitant'**

en

de gemeente en de exploitant gezamenlijk ook te noemen **"de partijen"**;

**in aanmerking nemende dat:**

- dat de exploitant bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het realiseren van een woning op het adres Maaseikerweg 188;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' 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 exploitant 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 burgemeester en wethouders bij besluit van 1 november 2011 de bereidheid hebben uitgesproken aan het bouwplan de gevraagde medewerking te verlenen;
- De gemeente wenst, gelet op het gestelde in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kosten zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), op de exploitant te verhalen, een en ander met inachtneming van de wettelijke regels;
- Het verhalen van kosten als bedoeld in de vorige overweging kan geschieden via het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro (anterieure overeenkomst) danwel op basis van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
- Exploitant heeft aangegeven een anterieure overeenkomst te willen aangaan en daarmee de kosten van de ontwikkeling van de bedoelde woning te willen betalen;
- De gemeente beschikt over een Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen, vastgesteld door de raad op 18 maart 2009, behorende bij de Structuurvisie fase-1. De gemeente de exploitant de bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen in rekening zal brengen van het daarin opgenomen project 'Weerterbergen-Laurabossen-Kempbroek'.

- dat de exploitant verder alle kosten die verband houden met het in exploitatie brengen van het perceel zelf zal betalen, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro en zich bereid heeft verklaard aan de gemeente een naar redelijkheid en billijkheid te bepalen bijdrage te betalen aan de kosten van Ruimtelijke Ontwikkelingen.
- Partijen behoefte hebben een vaststellingsovereenkomst te sluiten over de bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling en het door de exploitant zelf betalen van de overige exploitatiekosten;
- Partijen daartoe hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- dat de gemeente om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken een procedure zal doorlopen als bedoeld in artikel 3.1 Wro;

tezamen te noemen 'partijen';

komen het volgende overeen:

#### ALGEMEEN

- 1.1 Alle kosten en noodzakelijke onderzoeken die verband houden met de realisering van de woonboerderij, zoals eventuele aanpassing van nutsvoorzieningen, de openbare ruimte en de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, zijn voor rekening van de exploitant.
- 1.2 De gemeente zal de planologische maatregel zoals door de exploitant is gevraagd in procedure brengen, nadat deze overeenkomst door partijen is ondertekend en door de exploitant een ruimtelijke onderbouwing is ingediend dat voldoet aan alle door de gemeente of de wetgever daaraan te stellen kwaliteitseisen. Dit is inmiddels gebeurd.
- 1.3 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.

#### FINANCIËLE BIJDRAGE

- 2.1.1 De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 75.000,-- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie fase I document. Deze bijdrage wordt volledig ingezet voor het project 'Weeterbergen-Laurabossen-Kempbroek'. De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 75.000,-- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie fase I document. Deze bijdrage wordt volledig ingezet voor het project 'Weeterbergen-Laurabossen-Kempbroek'. Partijen gaan er vanuit dat over genoemd bedrag geen omzetbelasting is verschuldigd. Mocht op enig moment blijken dat alsnog omzetbelasting verschuldigd is dan komt deze voor rekening van de exploitant.
- 2.1.2 De exploitant betaalt de hiervoor genoemde bijdragen aan de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst Maaseikerweg 188' op rekeningnummer 28.50.09.303, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

- 2.1.3 Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van exploitant zoals beschreven in artikel 2.2 van deze overeenkomst, stelt exploitant uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie ter hoogte van € 75.000,-- of geeft dit bedrag uiterlijk op die datum aan de gemeente in depot. Indien blijkt dat het bestemmingsplan zoals vermeldt in artikel 2.1.2 niet in werking treedt, zal de gemeente dit bedrag aan exploitant terugbetalen.

#### PLANSCHADE

- 3.1 De gemeente zal de exploitant 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 exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Verzoeken om planschade dienen te worden ingediend 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- 3.2 De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag, waaronder ook worden begrepen de advieskosten en wettelijke rente, te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente, in werking treedt en onherroepelijk wordt.
- 3.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 3.2 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de exploitant medelen. Ter uitvoering van het in artikel 3.2 bepaalde verplicht de exploitant zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente binnen twee weken over te maken na verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.09.303 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Maaseikerweg 188'.

#### OVERIGE BEPALINGEN

- 4.1 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.
- 4.2 Het is de exploitant 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.
- 4.3 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.

#### BIJLAGEN

Aan deze overeenkomst is als bijlage de bankgarantie gehecht.

Opgemaakt in tweevoud d.d.,

de gemeente

de exploitant



handtekening,  
Myriam Meertens

handtekening,  
de heer J.M. Hompes