

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1913162
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1912852
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Bieskampweg 22.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer/eigenaar heeft het verzoek ingediend om de bedrijfswoning met bijbehorende gronden aan de Bieskampweg 22 te wijzigen van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft de percelen, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummers 171, 295 en 296. Momenteel is er op het perceel geen bedrijf meer gevestigd.

In de vergadering van 21 december 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bieskampweg 22 te wijzigen naar burgerwoning met toepassing van een bestemmingsplanherziening.

In het B&W advies bij het principeverzoek is in eerste instantie als voorwaarde opgenomen dat de (niet vergunde) bebouwing op het perceel 295 wordt gesloopt en de verhardingen worden verwijderd. De percelen 295 en 296 moesten bovendien de bestemming 'Agrarisch' behouden om te voorkomen dat er bebouwing zou worden opgericht en om de openheid in het gebied te behouden.

In onze brief van 24 mei 2022 zijn we terug gekomen op deze voorwaarde en hebben we initiatiefnemer laten weten dat perceel 295 betrokken mag worden bij de woonbestemming (zonder de aanduiding 'bijgebouwen'), vanwege het feit dat initiatiefnemer de inrit op het perceel in de toekomst graag wil blijven gebruiken als toegang tot de bestaande bijgebouwen.

Perceel 296 behoudt wel de bestemming 'Agrarisch' conform het vigerende bestemmingsplan. De inrit en verharding op perceel 295 mogen blijven, de bebouwing op het perceel dient verwijderd te worden.

Een gedeelte van de bedrijfsbestemming ligt op het perceel van de woning aan de Bieskampweg 20 (het bijgebouw). Dit gedeelte van de bedrijfsbestemming krijgt in onderhavig bestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen'. Het overige gedeelte van het perceel van Bieskampweg 20 is overigens al bestemd als 'Wonen'.

In de vergadering van 15 november 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Relatie tot de strategische visie

In de visie 'Werken aan Weert 2030' wordt 'Goed wonen voor iedereen' als één van de waarde genoemd.

In de huidige situatie (bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning') verlenen de hypotheekverstrekkers bij eventueel toekomstige verkoop geen volledige hypotheek, waardoor het voor veel mensen niet mogelijk is om de woning aan te kopen, terwijl dit wel zou kunnen als de woning de bestemming 'Wonen' heeft. Na de wijziging van de bestemming is dit probleem in veel gevallen opgelost en zijn er meer mogelijkheden om goed te kunnen wonen in Weert.

Beoogd effect

Meer woningen kunnen worden gebruikt als burgerwoningen.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gebruik.

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen de herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving. In het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' is gemotiveerd dat het omzetten naar burgerwoning ook wat betreft overige (milieu)aspecten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan "Bieskampweg 22" zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

1.2 Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt herbestemd.

De huidige bedrijfsbestemmingen in het buitengebied liggen hier van oudsher en zijn vaak niet passend in de omgeving. Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsbestemming op deze locatie komt te vervallen. Initiatiefnemer heeft de mededeling met betrekking tot de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten (stucadoorsbedrijf) ingediend. Er is een oppervlakte van 289 m² aan bijgebouwen aanwezig op perceel 171 die gehandhaafd blijft. Hiervoor is een maatvoeringsaanduiding in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen

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

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan. De overeenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie.

Participatie

De plannen zijn besproken en afgestemd met de eigenaar van Bieskampweg 20. Er heeft verder geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Wij hebben op 23 november 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 januari 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 9 december 2022 met nummer DJ-1900204. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Dit bericht is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning

Na vaststelling van het plan op 15 februari 2023 treedt het plan naar verwachting in april 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

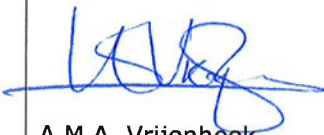
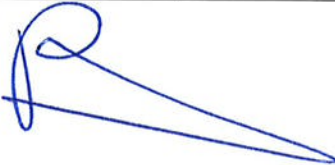
Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Toelichting
1. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Regels

2. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 – Bijlage regels
3. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 – Bodemonderzoek
5. Reactie provincie Limburg d.d. 9 december 2022
6. Planschadeovereenkomst

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1913162

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023

Op 23 november 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 januari 2023, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' op het perceel aan de Bieskampweg 22 naar 'Wonen' (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummer 171). Een gedeelte van het perceel van Bieskampweg 20 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Dit gedeelte wordt ook meegenomen in dit bestemmingsplan en omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het naast gelegen perceel, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummer 295 met de bestemming 'Agrarisch' wordt ook conform feitelijk gebruik omgezet naar 'Wonen'.

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 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 'Bieskampweg 22' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 15 november 2022 op 23 november 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 24 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 januari 2023 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.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' ongewijzigd vast te stellen.

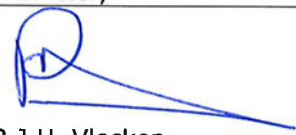
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 februari 2023.

De griffier,	De voorzitter,
	
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken