

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts	DJ-1772711
Portefeuillehouder	: M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer:
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	1772709

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 21 december 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen om een agrarisch bouwkaavel met bedrijfswoning aan de Hoogbeemdenweg 4 om te zetten in een woonbestemming.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 14 juni 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. In dit geval wordt een deel van het agrarisch bouwkaavel omgezet in agrarisch gebied. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hier niet in.

Relatie tot de strategische visie

De ontwikkeling draagt bij aan de waarden 'Goed wonen voor iedereen' en 'Groen inzetten in al zijn kwaliteiten'.

Beoogd effect

Een agrarische bouwkaavel minder, een burgerwoning meer.

Te meten als volgt:

Niet van toepassing.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik zodat een woning passend bij de behoefte gebouwd kan worden.

Te meten als volgt:

1 vastgesteld bestemmingsplan, 1 woning die gesloopt wordt, 1 levensloopbestendige woning die gebouwd wordt.

Argumenten

1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbestemming naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

Initiatiefnemers hebben reeds enkele vervallen schuren gesloopt waardoor de uitstraling al verbeterd is. Er was sprake van 941 m² schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m² (totaal 1.161 m² bebouwing). Initiatiefnemers hebben inmiddels 432 m² schuren gesloopt en zijn voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m² te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m², welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m². De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m³. In de eindsituatie wordt in totaal 400 m² bijgebouwen toegelaten. Twee bestaande schuren met een totale oppervlakte van 361 m² blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m² aan de woning te realiseren.

Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m² en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m² bijgebouwen is dat initiatiefnemers over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond beschikken en machines en werktuigen nodig hebben voor de bewerking en het onderhoud. Verder beschikken initiatiefnemers over 6 paarden, die altijd buiten staan. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing.

De woonbestemming is op maat gesneden woonbestemming. Deels vindt herbestemming tot 'Agrarisch' plaats.

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Voorliggend verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

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 overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er is sprake van bodemverontreiniging.

In de planregels is onder strijdig gebruik een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geregeld is dat het gebruik van de gronden voor 'Wonen' niet eerder is toegestaan dan nadat gebleken is dat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De leges zijn in rekening gebracht.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Het college heeft op 15 juni 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' 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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-ON01.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 17 juni 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 5 oktober 2022 zal het plan naar verwachting eind november 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Toelichting
2. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Regels
3. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Verbeelding
4. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage bij de regels
5. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 1 Bestaande situatie
6. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 2 Nieuwe situatie
7. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 3 Bodemonderzoek
8. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek
9. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 5 Achtergrondbelasting geur
10. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 6 Achtergrondbelasting geur (worst case)
11. Reactie provincie Limburg
12. Planschadeovereenkomst

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1772711

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 30 augustus 2022

Op 15 juni 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar deels een woonbestemming en deels agrarisch gebied, waarbij binnen de woonbestemming bij de woning maximaal 400 m² bijgebouwen wordt toegelaten.

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 'Hoogbeemdenweg 4' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 14 juni 2022 op 15 juni 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 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.

Overwegende dat ten aanzien van dit bestemmingsplan overleg is gevoerd met provincie Limburg en dat 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. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 17 juni 2022 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

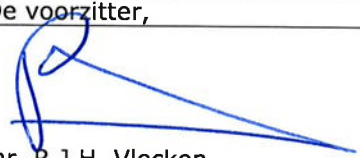
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

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