

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2089747
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 2089733
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVlootkant1en3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de vergadering van 22 juni 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemmingen van de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 naar 'Wonen' en het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch' met bouwaanduiding 'schuur' ter plaatse van de Vlootkant ongenummerd alsmede het ontkoppelen van het bouwvlak Vlootkant 4 met toepassing van een bestemmingsplanherziening.

In de vergadering van 28 maart 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure. Het bestemmingsplan is pas zo laat in procedure gebracht, vanwege het feit dat initiatiefnemers niet eerder de benodigde goedgekeurde stukken hebben aangeleverd.

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 'Agrarisch – Agrarisch 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 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 van het bestemmingsplan is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik als burgerwoningen.

Argumenten

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

In het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' is gemotiveerd dat het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

1.2 De woningen Vlootkant 1 en 3 zijn niet meer verbonden aan een agrarisch bedrijf.

Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Vlootkant (nummer 4) is afgesplitst van Vlootkant 1. Ook aan de Vlootkant 3 wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Bij de woning aan Vlootkant 1 wordt 104 m² bijgebouwen gesloopt, conform het bestemmingsplan wordt 328 m² aan bijgebouwen toegelaten. Bij Vlootkant 3 wordt 300 m² bijgebouwen toegelaten. De bebouwing is reeds aanwezig op beide percelen.

1.4 De agrarische bedrijfsbestemming wordt verkleind.

De koppelingen tussen de bouwvlakken worden verwijderd. Het bouwvlak waar de werktuigenberging op staat komt te vervallen, de bestemming wordt omgezet in 'Agrarisch' en er wordt een bouwaanduiding 'schuur' geprojecteerd op de locatie van de werktuigenberging (die een oppervlakte heeft van 190 m²). In het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' is opgenomen dat aan de Vlootkant 4 geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

1.5 Er wordt een financiële en landschappelijke compensatie gedaan voor de omzetting naar burgerwoningen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. De voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de bedrijfsvoering is beëindigd, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming Wonen en de milieuvergunning is ingetrokken. Het gedeelte van het bouwvlak aan de Vlootkant 4 (gekoppeld bouwvlak) is afgesplitst en verkocht aan een derde die een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) heeft. Het is dan ook niet meer mogelijk om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Op het gekoppelde bouwvlak ten noorden van de Vlootkant 3 staat een werktuigenberging. Initiatiefnemers wilden de aanwezige sleufsilo's (met een oppervlakte van 825 m²) verwijderen en de bestemming wijzigen naar 'Agrarisch', maar de loods niet slopen, omdat deze wordt gebruikt door familie en maatschappelijke verenigingen uit Stramproy. Ter compensatie wilden ze op enkele plaatsen in de nabijheid van de percelen bomen aanplanten.

Vanwege het feit dat het verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan en het beleid, is het informeel voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte & Economie op 31 maart 2021. De commissie gaf twee gedachtelijnen mee:

1. De werktuigenloods verplaatsen naar het gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 (is dus niet meer in eigendom van de familie).
2. De werktuigenloods behouden en een financiële compensatie eisen op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Initiatiefnemers hebben er voor gekozen om de loods te behouden op de huidige locatie en een financiële en landschappelijke compensatie te doen.

Er is geen specifieke module in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgenomen voor dit soort situaties, omdat het beleid hier niet in voorziet. De regeling voor bijgebouwen bij woningen komt het dichtst bij voorliggende situatie. Voor het realiseren van extra bijgebouwen bij een woning is in het kwaliteitsmenu een compensatie ter waarde van € 100,- per m² extra bijgebouw opgenomen. Deze module wordt hier toegepast. Dit betekent dus een compensatie van € 100,- x 190 m² (oppervlakte van de loods) = € 19.000,-.

Dit bedrag wordt gebruikt voor bos- en natuurontwikkeling binnen de gemeente Weert. De compensatie wordt hier direct aan gekoppeld.

Naast de financiële compensatie vindt er als tegenprestatie een landschappelijke inpassing plaats. Het inpassingsplan is in de regels van het bestemmingsplan publiekrechtelijk geregeld als voorwaardelijke verplichting, waarbij uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de aanplant dient te zijn gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden.

1.6 Het initiatief is vanuit milieuoogpunt haalbaar.

Op het tegenover gelegen bouwvlak Vlootkant 4 is een paardenhouderij gevestigd. Bij paarden is er sprake van dieren die geen geurfactor hebben maar waarbij moet worden voldaan aan een minimale afstand tussen de paardenhouderij en geurgevoelige objecten (Vlootkant 1 en 3 dus). Deze minimale afstand tussen de paardenhouderij en de woningen dient op grond van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007" minimaal 25 meter te zijn. Aan deze eis wordt niet voldaan. De stal bevindt zich op 22 meter van Vlootkant 3. Omdat er echter in de stal een afgescheiden ruimte bestaat waardoor de dieren op een feitelijke afstand van minimaal 25 meter gehouden worden, wordt voldaan aan de afstandseis. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is bovendien de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijf' opgenomen, waardoor de afstand van 25 meter gewaarborgd wordt. Ook andere nabijgelegen agrarische bedrijven worden niet belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden.

De eigenaren van de Vlootkant 1 en 3 hebben daarbij de gemeente medegedeeld dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding Activiteitenbesluit.

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 planschadeovereenkomsten (Vlootkant 1 en 3) zijn als bijlagen 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 initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De reeds in rekening gebrachte legeskosten van het principeverzoek (€ 1.210,00) zijn hierop in mindering gebracht.

De bijdrage van € 19.000,- komt ten goede van de voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). Zoals eerder in dit advies aangegeven, wordt dit bedrag ingezet voor bos- en natuurontwikkeling.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan. De anterieure overeenkomst met de voormalige

eigenaresse van Vlootkant 1 (waarin ook de financiële compensatie is geregeld) en de planschadeovereenkomst (met de eigenaren van Vlootkant 3) zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Wij hebben op 5 april 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 mei 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' 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.BPVlootkant1en3-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. 15 mei 2023 met nummer DJ-2090961. 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.

Planning

Na vaststelling van het plan op 12 juli 2023 treedt het plan naar verwachting in september 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Bijlagen bij de toelichting
3. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Regels
4. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Bijlagen bij de regels
5. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Verbeelding
6. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Vlootkant 1
7. Planschadeovereenkomst Vlootkant 3
8. Reactie provincie Limburg d.d. 15 mei 2023

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-2089747

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 mei 2023.

Op 5 april 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 mei 2023, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' 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.BPVlootkant1en3-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen van de agrarische bedrijfswoningen aan de Vlootkant 1 en 3 naar burgerwoningen.

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 'Vlootkant 1 en 3' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 28 maart 2023 op 5 april 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 6 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 mei 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 'Vlootkant 1 en 3' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' 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 'Vlootkant 1 en 3' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVlootkant1en3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2023.

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