

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2211143
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer:
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	2211133
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Op 22 november 2022 heeft uw college in principe ingestemd met het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk) met een herziening van het bestemmingsplan. De agrarische bestemming wordt hierbij globaal omgezet in 'Wonen' en de bestaande woonbestemming wordt omgezet in 'Agrarisch'.

Bestemmingsplan

De huidige woning van de initiatiefnemer, gelegen aan de Maaseikerweg 182, ligt op minder dan 4,5 meter achter de woning van de burens, gelegen aan de Maaseikerweg 180. Nadelen van de huidige situering zijn een gebrek aan privacy en het delen van de inrit. Door het bouwperceel te verplaatsen naar het naastliggende agrarische perceel wordt deze situatie aanzienlijk verbeterd. De woning komt hiermee vrij te liggen. Dit brengt ook een verbetering van het woon- en leefklimaat voor beide woningen met zich mee. In de nieuwe situatie wordt het bestaande bouwvlak voor de hoofdbouw met een oppervlakte van ca. 160 m² in dezelfde hoedanigheid opgeschoven naar het naastliggende perceel. De oppervlakte van het bestaande woonperceel is ca. 1140 m². De oppervlakte van het nieuwe bouwperceel met de bestemming 'Wonen' heeft een gelijke oppervlakte. De

Weert, 11 september 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 31 oktober 2023

Nummer: 5

De secretaris,

huidige bestemming 'Wonen' op het perceel, sectie AD, nr. 227, wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.

Tegelijkertijd met de planologische procedure om het bestemmingsplan te herzien zal een procedure hogere grenswaarde geluid worden gevoerd. Dit in verband met het wegverkeerslawaai afkomstig van de Maaseikerweg.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voorziet niet in de mogelijkheid om deze situatie planologisch te regelen. Het bestemmingsplan dient hiervoor te worden herzien.

Doel(en)

Het doel is aan de woonwensen van initiatiefnemer tegemoet te komen.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt betekent deze ontwikkeling een verbetering.

De nieuwe situatie betekent zowel vanuit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt een verbetering voor zowel de bewoners van de Maaseikerweg 182 als 180 zoals hiervoor omschreven. Vanuit planologisch oogpunt is de situatie een verbetering, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is dat woningen achter elkaar zijn gesitueerd. De nieuw te bouwen woning krijgt een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m en een maximale inhoud van 750 m³. Dit zijn ook de maten die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

1.2 Er wordt bebouwing gesloopt.

Zowel op het huidige woonperceel als op het bestaande agrarische perceel is een behoorlijk aantal gebouwtjes en bouwwerken aanwezig. Op het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' dient alle bebouwing te worden gesloopt. Hiertoe heeft initiatiefnemer een sloopverklaring getekend. Hiermee wordt ook verrommeling in het buitengebied tegengegaan. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De sloop van de huidige woning Maaseikerweg 182 en de overige schuurtjes en bouwwerken, die deel gaan uitmaken van de bestemming 'Agrarisch' maken onderdeel uit van dit initiatief. In de regels bij het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting een instandhoudingstermijn aangehouden voor de bestaande woning Maaseikerweg 182 tot uiterlijk 31 december 2026. De overige schuurtjes c.q. bouwwerken die deel gaan uitmaken van de agrarische bestemming dienen uiterlijk binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te zijn gesloopt en het perceel dient dan te zijn opgeruimd.

1.3 Er wordt voldaan aan het beleid.

Gelijktijdig met het creëren van een nieuwe woonbestemming komt de bestaande woonbestemming te vervallen en wordt deze omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Per saldo wordt er geen woonfunctie in het buitengebied toegevoegd. Hiermee is het verzoek ook niet strijdig met ons beleid zoals is bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Ook

wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, er is tenslotte sprake van één erbij – één eraf. Met het invullen van dit verzoek wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

2. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. Grootboekrekening: 58101, categorie: 83700

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. De concept planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie. Tevens is een sloopverklaring opgesteld zoals hiervoor is vermeld. Deze is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest: Karin van de Water, Rick Martens en Werner Mentens (afdeling R&E). Suzan Govers (vergunningverlener milieu VTH).

Extern:

Steven Palmen (Teken- en Adviesbureau)
M&A Omgeving BV (Adviesbureau)
Initiatiefnemer

Participatie

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plan in kennis gesteld. Hij heeft aangegeven dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 2 november 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. 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 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 conform afspraak met de raad.

Planning

Naar verwachting kan het bestemmingsplan in januari 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 2 Aerius berekening
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 3 Geurberekening (voorgrond) en fijnstofberekening
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 4 Geurberekening (achtergrond)
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
10. Ontwerp-raadsbesluit
11. Sloopverklaring
12. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 1 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 2 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk), waarbij de locatie van de bestaande woning wordt herbestemd tot agrarisch gebied

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPMaaseikerwg182-ON01.

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 van VROM 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 'Maaseikerweg 182' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 24 oktober 2023 op 1 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 2 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 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. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' 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 'Maaseikerweg 182' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPMaaseikerwg182-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

Sloopverklaring

De ondergetekenden, [REDACTED] en [REDACTED], wonende aan de Maaseikerweg 182 te 6006 AD Weert, verklaren als volgt:

Steven Palmen Teken- en Adviesbureau, vertegenwoordigd door [REDACTED], Tromplaan 140 te 6004 ES Weert heeft bij de gemeente Weert het verzoek gedaan voor het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk) met een herziening van het bestemmingsplan. De agrarische bedrijfsbestemming wordt hierbij globaal omgezet in 'Wonen' en de bestaande woonbestemming wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch'. Ten behoeve van dit initiatief is het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' opgesteld. De sloop van de huidige woning Maaseikerweg 182 en de overige schuurtjes en bouwwerken, die deel gaan uitmaken van de bestemming 'Agrarisch' maken onderdeel uit van dit initiatief. In de regels bij het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting een instandhoudingstermijn aangehouden voor de bestaande woning Maaseikerweg 182 tot uiterlijk 31 december 2026. De overige schuurtjes c.q. bouwwerken die deel gaan uitmaken van de agrarische bestemming dienen uiterlijk binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te zijn gesloopt en het perceel dient dan te zijn opgeruimd. Ondergetekenden of diens rechtsopvolger verklaren met deze verplichting tot sloop en het opruimen van het perceel zoals hiervoor is omschreven in te stemmen.

Weert,

ondertekening,

[REDACTED]

[REDACTED]

Te handhaven woning tot uiterlijk 31 december 2026 en te slopen schuurtjes en opruimen perceel
locatie Maaseikerweg 182



PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door mevr. S. van Mensvoort (hoofd afdeling Ruimte & Economie), handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 13 april 2021 (Mandatenregeling en -register gemeente Weert 2021), hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED] en [REDACTED] Maaseikerweg 182 te 6006 AD Weert, hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk).
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' 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 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 heeft verzocht om een wijziging 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 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 'Maaseikerweg 182'.
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, mevrouw S. van Mensvoort

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, 

datum:

handtekening:

de verzoeker, 

datum:

handtekening: