

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-2311753
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232/06-34111999)	Zaaknummer: 2307804
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPMAaseikerwg182-VA01 ongewijzigd 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'.

Inleiding

Principebesluit

Op 22 november 2022 heeft het 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 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 is een procedure hogere grenswaarde geluid 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.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 31 oktober 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Relatie tot de strategische visie

Het verplaatsen van deze woonbestemming en het slopen van overtollige bebouwing alsmede het bouwen van een toekomstbestendige woning draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep'.

Effect

Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

Doel(en)

De bestaande woning wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd op het naastliggende perceel, hetgeen vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt een betere locatie is.

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 en de ontwerp-Omgevingsvisie. 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.

2.1 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.

3.1. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Leges

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). Dit bedrag is in rekening gebracht.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Tevens is een sloopverklaring opgesteld zoals hiervoor is vermeld.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Participatie

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

Communicatie

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

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 3 november 2023 met nummer 2211133/2261150. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting medio april 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een schorsingsverzoek.

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 Aeries 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. Sloopverklaring
11. Planschadeovereenkomst
12. Reactie provincie Limburg

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

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

Nummer raadsvoorstel: DJ-2311753

Advies raadscommissie

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024

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 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;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPmaaseikerwg182-VA01 ongewijzigd 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 21 februari 2024

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