

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2279909
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Zaaknummer:
		2279906
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

In de vergadering van 8 november 2022 heeft uw college besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen om een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Eindhovenseweg 103 om te zetten in een burgerwoning met 1.000 m² bijgebouwen op een bestemming 'Wonen' van ca. 5.000 m² en een bestemming 'Tuin' van ca. 14.650 m², onder de voorwaarde van 3,4 ha natuurontwikkeling, middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

Ter plaatse was een pluimveebedrijf met akkerbouwbedrijf aanwezig, gespecialiseerd in de opfok van (biologische) scharrelkippen. De locatie grenst aan het Natura 2000 gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', deels in gebruik ten behoeve van een militair oefenterrein. Het bedrijf is aangemerkt als piekbelaster. Het agrarische bedrijf neemt deel aan de "Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden". Als onderdeel van deze regeling dient middels het bestemmingsplan vastgelegd te worden dat er in de toekomst geen veehouderij activiteiten meer plaats kunnen vinden op de locatie.

Doel(en)

Weert, 22 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 5 december 2023

Nummer: 10

De secretaris,



Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik en daarmee bij te dragen aan een oplossing van de stikstofproblematiek.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

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

De locatie ligt ingeklemd tussen de Eindhovenseweg/Rijksweg A2 en de spoorlijn Eindhoven – Weert en grenst direct aan de Natuurbrug Weerterbergen, dat een natuurverbinding vormt binnen het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Het is een wenselijke ontwikkeling dat een intensief veehouderijbedrijf op een dergelijke locatie stopt. Met de sloop van de stallen (met asbest) en het intrekken van de milieurechten wordt een aanzienlijke milieuwinst gehaald.

De motivering voor 1.000 m² bijgebouwen is dat initiatiefnemer over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. Verder worden de schuren gebruikt voor de stalling van historische landbouwwerktuigen (hobby). De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Bovendien is een van de daken van de schuren voorzien van zonnepanelen.

De gevraagde woonbestemming krijgt een oppervlakte van ca. 5.000 m². Dit is evengoed nog vrij groot en komt doordat de te handhaven schuren ver uit elkaar liggen. De overige delen van het terrein krijgen, voor zover ze niet naar 'Natuur' omgezet worden, de bestemming 'Tuin'. In de uiteindelijke situatie ontstaat ca. 5.000 m² 'Wonen', ca. 14.650 m² 'Tuin' en 34.400 m² 'Natuur'.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Er kan van de wijzigingsbevoegd geen gebruik gemaakt worden vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de omzetting van een deel van het agrarisch bouwblok naar 'Tuin'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen naar 'Natuur'.

Op 6 oktober 2023 is de Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) ingetrokken. Dit betrof een verleende vergunning voor een pluimvee-, schapen- en paardenhouderij. Met het intrekken van de vergunning is het bedrijf op deze locatie beëindigd.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst 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.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, Marian Arts, beleidsadviseur

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, landschap en natuur

VTH, Suzan Govers, casemanager Wabo/vergunningverlener Milieu

Extern:

Adviseur adviesbureau Arvalis

Participatie

Initiatiefnemer heeft de eigenaren van het naastgelegen restaurant geïnformeerd over de beëindiging van de veehouderij activiteiten. Zij stemmen in met deze ontwikkeling. Voor het overige is in de nabijheid geen bebouwing aanwezig.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 14 december 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 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

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Bijlage 1 toelichting
Ecologische quickscan
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Bijlage 2 toelichting Nader
ecologisch onderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhoveneweg 103' - Bijlage 3 toelichting
Verkennend bodemonderzoek
7. Ontwerp-raadsbesluit
8. Planschadeovereenkomst

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 13 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103', 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 omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met natuurontwikkeling. Het agrarische bedrijf neemt deel aan de "Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden"

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-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 'Eindhovenseweg 103' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 5 december 2023 op 13 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 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 'Eindhovenseweg 103' 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 'Eindhovenseweg 103' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 13 maart 2024,

de griffier,

de voorzitter,

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,

* XXXXXXXXXX Eindhovenseweg 103 te 6002 TB 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 op het omzetten van de agrarische bedrijfslocatie Eindhovenseweg 103 naar een woonbestemming met natuurontwikkeling;
- 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 'Eindhovenseweg 103'.
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, XXXXXXXXXX

datum:

handtekening: