

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1824038
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236 )	Zaaknummer: 1824036
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan Kemperveldweg 3 ontwerp.

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' in te stemmen.

## Inleiding

In de vergadering van 15 december 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bestemming van het aannemersbedrijf aan de Kemperveldweg uit te breiden conform de feitelijke aanwezige situatie en de in het verleden verleende milieuvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 juni 2021 tot en met 14 juli 2021. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door omwonenden. In deze periode is Stichting Weerterlandhout bovendien gebruik gaan maken van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing. Deze stichting houdt zich bezig met houtbewerking. Het is een stichting die lokaal geproduceerd hout bewerkt en hiervan onder andere buitenmeubilair en kunstwerken maakt. De bewerking van ruw hout tot planken en andere producten produceert minder geluid dan bij een normale houtzagerij. De werkzaamheden van stichting Weerterlandhout passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het ontwerp bestemmingsplan dat in 2021 ter inzage heeft gelegen. Vandaar dat is besloten om het bestemmingsplan aan te passen en opnieuw in ontwerp ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan is pas zo laat (opnieuw) in procedure gebracht, vanwege het feit dat een handnavingsverzoek is ingediend en initiatiefnemer niet eerder de benodigde goedgekeurde stukken heeft aangeleverd.

Weert, 3 april 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  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 18 april 2023

Nummer: 2

De secretaris,

## **Bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan. De gronden waarop de (in de milieuvergunning verleende) buitenopslag is gelegen, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Zoals eerder vermeld is stichting Weerterlandhout ook niet toegestaan binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf'.

## **Beoogd(e) doel(en)**

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik en de verleende milieuvergunning.

## **Te behalen resultaten**

Een vastgesteld bestemmingsplan.

## **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

## **Argumenten**

### *1.1. De woning is in 1958 gebouwd als burgerwoning.*

De woning aan de Kemperveldweg 3 is in 1958 gebouwd als burgerwoning. Een van de betreffende bedrijfsloodsen is gebouwd als pluimveestal behorende bij de woning aan de Peelheideweg 2 (inmiddels herbestemd tot burgerwoning). In 1970 is deze pluimveestal omgevormd tot opslagloods ten dienste van een bouwbedrijf. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is de woning Kemperveldweg 3 bestemd als bedrijfswoning. De eigenaar heeft deze bestemmingsplanprocedure niet meegekregen en heeft destijds dus ook niet gereageerd op de bestemming.

Er is een oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning aanwezig op dit perceel die gehandhaafd blijft. Hiervoor is een maatvoeringsaanduiding in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

### *1.2 De gronden zijn al jaren in gebruik ten dienste van het bedrijf en er is een milieuvergunning verstrekt voor de activiteiten.*

In 1983 is een hinderwetvergunning afgegeven, waarin betreffend perceel (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AC, nummer 678) is aangemerkt voor opslag van bouwmaterialen. Dit is alleen nooit planologisch geregeld.

Conform het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert dient voor de uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied een kwaliteitsbijdrage van € 35,-- per m<sup>2</sup> bestemd bedrijfsterrein betaald te worden. Betreffende gronden zijn echter al sinds jaar en dag in gebruik door het aannemersbedrijf. In de hinderwetvergunning die in 1983 is verstrekt, zijn betreffende gronden immers al aangemerkt als 'opslag van bouwmaterialen'. Gezien het feit dat de gronden ver voor de invoering van de provinciale VORm (24 juni 2005) in gebruik zijn genomen als opslag hoeft er geen kwaliteitsbijdrage betaald te worden. Het is echter wel van belang dat het bestaande bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing landschappelijk worden ingepast. In overleg met de gemeente is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is verankerd.

### *1.3 Er is in de nieuwe situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de Kemperveldweg 3 en de omliggende woningen aan de Peelheideweg.*

De woning aan de Kemperveldweg 3 en een aantal woningen aan de Peelheideweg liggen binnen de milieucirkel van het bedrijf. Het bouwbedrijf/aannemersbedrijf is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' aangeduid als milieucategorie 3.1 bedrijf, vanwege de grootte van het bedrijfsoppervlak. In de nieuwe situatie komt de werkplaats te vervallen en kan worden uitgegaan van een groothandel in hout- en bouwmaterialen of van een bouwbedrijf.

Gezien het bedrijfsoppervlak is er nog steeds sprake van milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 50 meter voor met name geluid. De bestemming komt op een kortere afstand te liggen van de woningen aan de Peelheideweg. Om aan te tonen dat er, ondanks het feit dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden, sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is een akoestisch onderzoek en een stofonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen in de vorm van een 4-tal schermen. Deze zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Er is een nieuwe melding Activiteitenbesluit ingediend aangezien de activiteiten van het bedrijf en de grens van de inrichting wijzigen.

#### *1.4 Stichting Weerterlandhout is passend op deze locatie.*

Het geluidsniveau in de ruimten van Weerterlandhout is lager dan 80 dB(A). De stichting Weerterlandhout kan zich dan ook vestigen in het pand zonder dat er bij de omliggende woningen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen. De huisvesting van de Stichting Weerterlandhout is dan ook passend op deze locatie en is meegenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

#### *2. 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.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### *Financiële gevolgen*

De legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure, € 5.617,85 (prijspeil 2015), zijn reeds 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:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest: Anouk Cramers, Rick Martens, Johan van der Burg, Henk Creemers en Werner Mentens (afdeling Ruimte & Economie).

Extern:

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV  
Initiatiefnemer

**Participatie**

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

**Communicatie**

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 27 april 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://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.

De indieners van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan dat in 2021 ter inzage heeft gelegen, worden actief geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan.

**Planning en uitvoering**

Naar verwachting kan het bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlage(n)**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 1 toelichting – Akoestisch onderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 2 toelichting – Landschapsplan
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3'- Bijlage 3 toelichting – Historisch bodemonderzoek
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 1 regels – Landschapsplan
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 2 regels – staat van bedrijfsactiviteiten
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 3 regels – kaart geluidsmaatregelen
10. Ontwerp raadsbesluit
11. Planschadeovereenkomst

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 26 april 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-ON02.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bedrijf aan de Kemperveldweg 3 en het wijzigen van de bedrijfswoning in burgerwoning. De reeds aanwezige stichting Weerterlandhout wordt ook in het bestemmingsplan meegenomen.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' 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 'Kemperveldweg 3' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert  
in zijn openbare vergadering van  
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,

\* Kiggen Holding BV, ██████████ Kemperveldweg 3 te 6005 RC, 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 de uitbreiding van het bedrijf aan de Kemperveldweg 3 en het wijzigen van de bedrijfswoning in burgerwoning.
- dat de reeds aanwezige stichting Weerterlandhout ook in de wijziging van het bestemmingsplan wordt meegenomen.
- 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 [REDACTED] [REDACTED] ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Kemperveldweg 3'.
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, Kiggen Holding BV, 

datum: .....

handtekening: .....