

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1838146
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232 )	Zaaknummer: 1838143
Portefuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7.

## Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' en het ontwerp-raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' in te stemmen.

## Inleiding

### Principeverzoek

Agrarisch adviesbureau Aelmans heeft namens [REDACTED] d.d. 23 november 2021 een principeverzoek ingediend om de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 te splitsen in twee wooneenheden. De ouders van verzoeker wonen aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 en hebben hier een agrarisch bedrijf uitgeoefend.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De oppervlakte van deze agrarische bedrijfslocatie is 5943 m<sup>2</sup>. Vanwege het feit dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, de ouders er graag blijven wonen en verzoeker ook voornemens is om er te gaan wonen, is het voornemen ontstaan om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' waarbij het bestaand hoofgebouw, bestaande uit de bedrijfswoning met berging en schuur, wordt gesplitst in 2 woningen. Het bestemmingsplan staat dit niet rechtstreeks toe. In het bestemmingsplan is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met een woningsplitsing, maar deze wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming te wijzen naar 'Agrarisch'. Wel kan het verzoek worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Uw college heeft hiermee op 25 januari 2022 in principe ingestemd.

Weert, 11 oktober 2022	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.: 1 november 2022

Numer: 17

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 4  
Pagina 1

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

Het doel is deze splitsing van de woonstalboerderij en het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming naar 'Wonen' en 'Agrarisch' planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan.

## **Te behalen resultaten**

Het beoogde resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

## **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

## **Argumenten**

### *1.1 Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.*

Het is een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden gedeeltelijk wordt herzien in een woonbestemming en in agrarisch gebied en de mogelijkheid wordt geboden om de woonstalboerderij te gebruiken als twee zelfstandige wooneenheden. Het betreft tenslotte een klein agrarisch bouwblok, te klein voor een toekomstperspectief voor een agrarisch bedrijf.

### *1.2 Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt.*

Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 361 m<sup>2</sup>. Meer is er nooit gebouwd. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m<sup>2</sup> en ca. 48 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Initiatiefnemer heeft gevraagd om toestemming om het gebouw met de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> pas te slopen nadat het hoofdgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in dit gebouw. Uw college heeft hiermee ingestemd en dit is geregeld in het bestemmingsplan met een instandhoudingstermijn. Voor deze schuur is een voorlopige aanduiding 'schuur' in de regels opgenomen met einddatum. De schuur mag dan tot uiterlijk 1 januari 2025 in stand worden gehouden. Na deze datum vervalt deze aanduiding en gaat de bestemming over naar de eindbestemming 'Agrarisch'. Verder heeft initiatiefnemer een sloopverklaring hiervoor getekend. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

### *2.1 We willen geen risico lopen.*

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

### *3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.*

Het ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

## **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

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

Leges

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 1.210,00 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie: 83700).

#### Personele gevolgen

Niet van toepassing.

#### Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

#### **Overleg gevoerd met**

##### Intern:

Marian Arts, Rick Martens, Johan van der Burg, Michel Jans (beleidsadviseurs R&E)  
Suzan Govers (vergunningverlener milieu VTH)

##### Extern:

██████████ (Aelmans)

██████████ (Waterschap Limburg)

#### **Participatie**

Het bestemmingsplan wordt naar verwachting met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog met een aantal omwonenden gesproken. Deze hebben aangegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen. Het verslag is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

#### **Communicatie**

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 wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzicht.nl](http://www.ruimtelijkinzicht.nl).

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

#### **Planning en uitvoering**

De verwachting is om het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2023 aan de raad ter vaststelling te kunnen voorleggen.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 1 toelichting Bodemonderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 2 toelichting Akoestisch onderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 3 toelichting Aeriusberekening
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 4 toelichting Quickscan flora en fauna
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 5 toelichting Omgevingsdialoog
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 6 toelichting Geurberekening
10. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 7 toelichting Advies externe veiligheid
11. Ontwerp raadsbesluit
12. Sloopverklaring
13. Planschadeovereenkomst

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 9 november 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7', 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.BPStSebkapelstr7-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het splitsen van de bestaande woonstalboerderij in twee woningen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 7.

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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' vast te stellen;

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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPStSebkapelstr7-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7'.

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

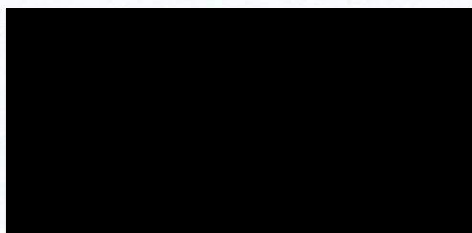


### Sloopverklaring

De ondergetekende, [REDACTED] verklaart als volgt:  
Agrarisch adviesbureau Aelmans heeft namens [REDACTED] een  
verzoek ingediend om de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 te  
splitsen in twee wooneenheden. Ten behoeve van dit initiatief is het bestemmingsplan 'Sint  
Sebastiaanskapelstraat 7' opgesteld. Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing is in totaal  
ca. 361 m<sup>2</sup> aanwezig. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m<sup>2</sup> en ca. 48 m<sup>2</sup>) worden gesloopt.  
In het verzoek is toestemming gevraagd om het gebouw met de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> pas te  
slopen nadat het hoofgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te  
kunnen slaan in dit gebouw. Van gemeentewege is hiermee ingestemd. Voor deze schuur is in de  
regels binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'schuur voorlopig' opgenomen. Ter plaatse  
van de aanduiding 'schuur voorlopig' is het gebruik van deze schuur toegestaan tot uiterlijk 1  
januari 2025 voor de opslag van bouwmaterialen en materieel ten behoeve van de realisatie van  
de tweede woning binnen het hoofdgebouw. Middels voorliggende sloopverklaring is vastgelegd  
dat deze schuur binnen 9 maanden nadat de tweede woning voor bewoning gereed is gekomen is  
gesloopt. Na deze datum heeft deze aanduiding geen betekenis meer en resteert de  
eindbestemming 'Wonen'. Ondergetekende of diens rechtsopvolger verklaren met de hiervoor  
omschreven verplichting tot sloop in te stemmen. De sloop van de schuur, waarop deze  
sloopverklaring betrekking heeft, is nader aangeduid op de bij deze verklaring aangehechte  
bijlage.

Weert,

ondertekening,



## PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 1 november 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* [REDACTED], hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan in verband met het splitsen van de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 in twee wooneenheden;
- 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 herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening 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 herziening 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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7'.
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, burgemeester R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

de verzoeker, 

datum: .....

handtekening: .....