

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1848047
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1847993
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Bieskampweg 22 - ontwerp.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 21 december 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bieskampweg 22 te wijzigen naar burgerwoning. Een gedeelte van deze bedrijfsbestemming ligt op het perceel van de woning aan de Bieskampweg 20 (het bijgebouw). Dit gedeelte van de bedrijfsbestemming krijgt in onderhavig bestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen'. Het overige gedeelte van perceel van Bieskampweg 20 is overigens al bestemd als 'Wonen'.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel van het bestemmingsplan is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Weert, 20 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.: 15 november 2022

Nummer: 9

De secretaris,

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen de herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving. In het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' is gemotiveerd dat het omzetten naar burgerwoning ook wat betreft overige (milieu)aspecten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

1.2 Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt herbestemd.

De huidige bedrijfsbestemmingen in het buitengebied liggen hier van oudsher en zijn vaak niet passend in de omgeving. Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsbestemming op deze locatie komt te vervallen. De inrichting, een stucadoorsbedrijf, is conform het activiteitenbesluit nog in werking. Een voorwaarde voor de omzetting naar de woonbestemming is dat het bedrijf wordt beëindigd. Het ontwerp bestemmingsplan wordt pas ter inzage gelegd als de mededeling met betrekking tot de beëindiging van het bedrijfsactiviteiten op de locatie Bieskampweg 22 schriftelijk of per mail is ingediend. Het woonhuis met bijgebouwen bevindt zich op perceelnummer 171. De bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' op perceel 171 worden omgezet naar Wonen. Er is een oppervlakte van 289 m² aan bijgebouwen aanwezig op dit perceel die gehandhaafd blijft. Hiervoor is een maatvoeringsaanduiding in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

In het B&W advies bij het principeverzoek is als voorwaarde opgenomen dat de (niet vergunde) bebouwing op het perceel 295 wordt gesloopt en de verhardingen worden verwijderd. De percelen 295 en 296 moesten bovendien de bestemming 'Agrarisch' behouden om te voorkomen dat er bebouwing zou worden opgericht en om de openheid in het gebied te behouden.

In onze brief van 24 mei 2022 zijn we terug gekomen op deze voorwaarde en hebben we initiatiefnemer laten weten dat perceel 295 betrokken mag worden bij de woonbestemming (zonder de bestemming 'bijgebouwen'), vanwege het feit dat initiatiefnemer de inrit in de toekomst graag wil blijven gebruiken als toegang tot de bestaande bijgebouwen.

Perceel 296 behoudt wel de bestemming 'Agrarisch' conform het vigerende bestemmingsplan. De inrit en verharding op perceel 296 mogen blijven, de bebouwing op het perceel dient verwijderd te worden.

1.3 De huidige bestemming van de woningen zorgt voor problemen bij (nieuwe) hypotheekverzoeken.

De aanduiding bedrijfswoning en de bedrijfsbestemming leveren een probleem op bij verzoeken omtrent de wijziging van de hypotheek aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het huidige gebruik van de woning is niet in overeenstemming met het 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

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De reeds in rekening gebrachte legeskosten van het principeverzoek (€ 1.210,00) worden hierop in mindering gebracht.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. De concept planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts en Anouk Cramers (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn Suzan Govers (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving) en Rick Martens, Johan van de Burg en Michel Jans (afdeling Ruimte & Economie) betrokken geweest.

Extern:

██████████ – Bu-RO Ester
██████████

Participatie

De plannen zijn besproken en afgestemd met de eigenaar van Bieskampweg 20. Er heeft verder geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit (als bijlage aan dit advies toegevoegd) worden met ingang van 24 november 2022 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 4 januari 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 en uitvoering

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Bijlage regels
4. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Verbeelding
5. Ontwerp bestemmingsplan Bieskampweg 22 - Bodemonderzoek
6. Concept planschadeovereenkomst
7. Ontwerp raadsbesluit

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] hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bestemming 'Agrarisch' voor de locatie Bieskampweg 22 in Weert om te zetten naar de bestemming 'Wonen', het betreft de percelen kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummer 171 en 295;
- 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 planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze 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 gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal 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 'Bieskampweg 22'.
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:

verzoeker, 

datum:

handtekening:

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 23 november 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 januari 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Bieskampweg 22', 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' op het perceel aan de Bieskampweg 22 naar 'Wonen' (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummer 171). Een gedeelte van het perceel van Bieskampweg 20 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Dit gedeelte wordt ook meegenomen in dit bestemmingsplan en omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het naast gelegen perceel, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie X, nummer 295 met de bestemming 'Agrarisch' wordt ook conform feitelijk gebruik omgezet naar 'Wonen'.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' 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 'Bieskampweg 22' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBieskampweg22-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Bieskampweg 22'.

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