b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009048
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	Zaaknummer JOIN: Z/15/011695
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Kemperveldweg 3

Voorstel

1. Met omzetting van de bestemming van de woning aan de Kemperveldweg 3 van bedrijfswoning naar burgerwoning in principe in te stemmen.
2. Met uitbreiding van de bedrijfsbestemming van de gronden aan de Kemperveldweg 3 in principe in te stemmen.
3. Met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art 3.1 Wro) in principe medewerking te verlenen

Inleiding
Namens de heer E.W.M. Kiggen heeft Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een principeverzoek ingediend om de (bedrijfs)woning aan de Kemperveldweg 3 te herbestemmen tot burgerwoning. Tevens wenst initiatiefnemer de bestemming van het aannemersbedrijf aan de Kemperveldweg uit te breiden conform de feitelijke aanwezige situatie. Aan dit laatste heeft u al in principe medewerking verleend in de vergadering van 7 augustus 2012.

Beoogd effect/doel

De planologische situatie regelen van het bedrijf aan de Kemperveldweg 3 en de daarbij behorende woning, conform de feitelijke situatie.

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. In 1970 is deze omgevormd tot opslagloods ten dienste van het bouwbedrijf. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is de woning bestemd als

Weert,
26-11-2015

De directeur,

	S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
		akkoord					
		bespreken					

Soort besluit: Besluit college

Vergadering B&W van 08-12-2015

In te vullen door het B&W secretariaat:

☐ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
15 DEC. 2015

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 4

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

bedrijfswoning. De heer Kiggen heeft deze bestemmingsplanprocedure niet meegekregen en heeft destijds dus ook niet gereageerd op de bestemming.

2.1 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.

3.1 De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.
Het perceel is planologisch geregeld 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 al de buitenopslag is gelegen, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) kan de burgerwoning worden geregeld en kan de buitenopslag worden gelegaliseerd.

Kanttekeningen
1.1 De woning aan de Kemperveldweg 3 en een aantal woningen aan de Peelheideweg liggen binnen de milieucirkel van het bedrijf.
Het bouwbedrijf/aannemersbedrijf is 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 dient er derhalve een akoestisch onderzoek en een stofonderzoek te worden uitgevoerd. Tevens moet men ingaan op de gevaarsaspecten.

1.2 Conform het vigerend beleid kan een bedrijfswoning alleen worden omgezet naar burgerwoning als het bedrijf wordt beëindigd.
In het huidige geval is de woning echter als burgerwoning opgericht. Pas jaren later is het bedrijf opgericht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is de woning door de gemeente abusievelijk als 'bedrijfswoning' bestemd. Om deze reden vinden wij het aanvaardbaar dat afgeweken wordt van ons beleid.

2.1 De bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' wordt gewijzigd naar bedrijf.
Conform het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert dient voor de uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied een kwaliteitsbijdrage van € 35,-- per m² 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 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 wordt ingepast. Dit moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd middels een landschappelijk inpassingsplan.

2.2 Er zijn nog meer strijdigheden met het bestemmingsplan ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten.
Het betreft hier:
- Een tent tussen de beide bedrijfsloodsen
- Ten zuiden van de loodsen wordt agrarische grond als opslagruimte gebruikt.
- Lichtreclame

De lichtreclame wordt geregeld in het bestemmingsplan. Als voorwaarde voor de legalisatie van voornoemde activiteiten dient de tent en de opslag ten zuiden van de bedrijfsbestemming uiterlijk 1 juli 2016 verwijderd te zijn.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen:
De legeskosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015). Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken wordt in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten voor de behandeling van het advies in de Regionale Kwaliteitscommissie bedragen € 795,80 per behandeling (prijspeil 2015).
De legeskosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Begrotingspost:
8100000/7340012

Beschikbaar bedrag:
Ter zake is een opbrengst geraamd voor de inkomsten leges herziening bestemmingsplannen ad € 55.000,--. De legeskosten ad € 5.617,85 wordt hier verantwoord.

Juridisch gevolgen:
Initiatiefnemer zal er uitdrukkelijk op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wilt maken, dient uiterlijk 1 juli 2016 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Dat wil zeggen een bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

De adviseur van initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van het besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:
Marian Arts (afdeling Ruimtelijk beleid)
Anouk Cramers (afdeling Ruimtelijk beleid)
John Camp (afdeling Financiën)

Extern:
De heer G. Pouls (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV)
De heer E.W.M. Kiggen

Bijlagen
Principeverzoek

Positief te bestemmen buitenerf
Loods 1
Te verwijderen tijdelijke tent
Loods 2
Woning
Gewenste nieuwe woonbestemming
te verwijderen buitenerf
51
4
3
2
822
823
678
740
741
9
17
8
10
713
714