

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-863710
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		863709
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49'.

## Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49' en het ontwerpraadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan 49' door het ter inzage leggen van het ontwerpplan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

## Inleiding

In de vergadering van 1 augustus 2017 (zomermandaat) heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer en mevrouw Slenders, Diesterbaan 55 te Weert om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Diesterbaan 49 om te zetten naar een woonbestemming. Initiatiefnemers hebben de locatie Diesterbaan 49 met de naastliggende gronden inmiddels aangekocht. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt in totaal ca. 53.000 m<sup>2</sup>. De locatie Diesterbaan 49 is een agrarische bedrijfslocatie, waar de agrarische activiteiten feitelijk zijn beëindigd. Het naastliggende perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin'. Deze gronden zijn voorheen onder meer beplant met maïs. Initiatiefnemers willen ter plaatse een woonhuis realiseren met een inhoud van 1850 m<sup>3</sup> en daarnaast 300 m<sup>2</sup> bijgebouwen.

## Beoogd effect/doel

Het doel is om deze ontwikkeling planologisch te regelen met een herziening van het bestemmingsplan.

## Argumenten

Weert, 14 oktober 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

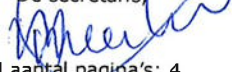
### In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 29-10-2019

Nummer: 11

De secretaris,



### *1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.*

#### Bestemmingsplan

De bedrijfslocatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Het gebruik als (burger)woning met de gevraagde inhoud is op grond van deze bestemming niet toegestaan. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Ingevolge de geldende bestemming mag een bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud hebben op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, indien deze groter is dan de standaardnorm van 750 m<sup>3</sup>. De bestaande inhoud van de huidige bedrijfswoning Diesterbaan 49 bedraagt ca. 1850 m<sup>3</sup>.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wordt omgezet in 'Wonen'. Op grond hiervan mag een woning met maximaal de bestaande inhoud worden herbouwd.

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m<sup>2</sup> stal op eigen perceel per m<sup>2</sup> uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds van € 100,- per m<sup>2</sup> uitbreiding dan wel zelf te regelen kwaliteitsverbetering elders ter waarde van dit bedrag).

De perceelsoppervlakte dient minimaal 2.500 m<sup>2</sup> te zijn om van deze regeling gebruik te kunnen maken. Hieraan wordt voldaan. Op het perceel Diesterbaan 49 was een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2531 m<sup>2</sup> aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en het asbest is gesaneerd. De sloop van deze bedrijfsgebouwen biedt ruim voldoende mogelijkheden om een eventuele extra oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m<sup>2</sup> te kunnen compenseren. Verder dient de milieuvergunning ingetrokken te worden. Er zijn verder geen beperkende milieucirkels.

Met inachtneming van een inhoud van de woning van maximaal 1850 m<sup>3</sup> en de mogelijkheid om een oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren van 300 m<sup>2</sup> kan aan het verzoek medewerking worden verleend.

Voor wat betreft de maatvoering van de te herbouwen woning dient een goothoogte van het hoofgebouw van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter te worden aangehouden. Voor wat betreft de overige gronden dient sprake te zijn van een natuurlijke inrichting met een passende bijbehorende bestemming. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld, waarbij aandacht is gevraagd voor de inrichting van het perceel in relatie tot de omliggende omgeving. De bestemming wordt omgezet naar 'Natuur' met de nadere aanduiding 'bostuin'.

#### Structuurvisie Weert 2025

Het omzetten naar de bestemming 'Wonen' heeft verder geen gevolgen voor de woningvoorraad, omdat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen ten aanzien van 'wonen' is vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025.

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

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

#### **Kanttelingen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen.

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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 31 oktober 2019 tot en met 11 december 2019. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

### **Duurzaamheid**

Bij de invulling van het bouwplan wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke, niet uitlogende en duurzame (bouw) materialen.

### **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 worden vastgesteld.

### **Communicatie/participatie**

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen).

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, zoals dit met de raad is afgesproken.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:  
Werner Mentens, Rick Martens, Michel Jans, Johan van den Burg, Marian Arts (afdeling R & E)  
Karin van de Water (afdeling VTH)  
Remco Boeren (afdeling OG)  
Wim Truyen (afdeling OSCW)

#### Extern:

De heer en mevrouw Slenders  
De heer J. Heuvelmans (Arvalis Advies B.V.)  
De heer J. van Haperen (Forma Verde)

### **Bijlagen:**

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Ontwerpraadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

