

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1005405
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1005389
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Truyenhoekweg 7 en 11.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 16 januari 2018 in principe ingestemd met het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de locatie Truyenhoekweg 7 van 'Bedrijf' in 'Wonen'.

Het proces om te komen tot een ontwerp bestemmingsplan heeft lang geduurd. Reden is dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit was eerder niet voorzien.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'bedrijfswoning'. De woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt en de gronden mogen niet voor woondoeleinden worden gebruikt.

Voorheen was ter plaatse een hondenpension gevestigd. Het bedrijf (hondenpension de Heidehoeve) is per oktober 2017 beëindigd. De woning is in gebruik genomen als burgerwoning en de gronden worden gebruikt voor woondoeleinden. Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt dit gebruik juridisch/planologisch geregeld.

Weert, 10 april 2020	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

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 28 april 2020

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 9

De secretaris,

Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de locatie Truyenhoekweg 11 mee te nemen in de herziening. Hij is eigenaar van beide woningen. Reden is dat er een verschuiving optreedt tussen de perceelsgrenzen van de woningen Truyenhoekweg 7 en 11. De bestemming voor de Truyenhoekweg 11 blijft verder ongewijzigd.

Beoogd effect/doel

Wij willen graag tegemoet komen aan de wensen van inwoners, indien deze passen binnen ons beleid. In dit geval wordt een niet-agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Dit is een wenselijke ontwikkeling.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Er wordt een (niet-agrarische) bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen omgezet in een burgerwoning met bijgebouwen. Het aantal woningen wijzigt niet. Het plan voldoet daarmee aan de structuurvisie.

1.2 Er is sprake van een wenselijke ontwikkeling.

Niet-agrarische bedrijfsbestemmingen horen in principe niet thuis in het buitengebied. Vanuit dat perspectief is er sprake van een wenselijke ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding Activiteitenbesluit. Met initiatiefnemer is afgesproken dat een deel van het plangebied (ca. 6.200 m²) wordt omgezet in de bestemming 'Tuin', gelet op de omvang van de locatie. In het bestemmingsplan is geregeld dat hier volièrès zijn toegelaten tot een oppervlakte van maximaal 900 m². Verder wordt het bestaande aantal van 400 m² bedrijfsbebouwing herbestemd tot bijgebouwen bij de woning Truyenhoekweg 7.

2.1 We willen geen risico lopen.

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

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een 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

1.1 Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er wordt een saneringsplan dan wel BUS-melding opgesteld. De provincie is bevoegd gezag. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat gebruik ten behoeve van 'Wonen' wordt aangemerkt als strijdig gebruik, zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. De leges van het principeverzoek (€ 817,09) zijn in rekening gebracht en worden op de verschuldigde leges in mindering gebracht.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 23 september 2020 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 7 mei 2020 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 17 juni 2020 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan 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 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, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Edward Salman

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Johan van der Burg en Rick Martens

Extern:

Crijns Rentmeesters b.v.: Emmy Cadee (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 7 en 11' (toelichting, regels, verbeelding, 3 bijlagen bij de toelichting)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomst

