

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 m². 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 m². Meer is er nooit gebouwd. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m² en ca. 48 m²) worden gesloopt. Initiatiefnemer heeft gevraagd om toestemming om het gebouw met de oppervlakte van 200 m² 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 m² 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).

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.

Met de provincie wordt overleg gevoerd via 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