

| | | |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | B&W-voorstel: DJ-1691601 |
| Naam opsteller voorstel | : Marian Arts (0495-575221) | Zaaknummer: 1691591 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Publicatie: Openbaar |

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 21 december 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen om een agrarisch bouwkaavel met bedrijfswoning aan de Hoogbeemdenweg 4 om te zetten in een woonbestemming.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. In dit geval wordt een deel van het agrarisch bouwkaavel omgezet in agrarisch gebied. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hier niet in.

Beoogd(e) doel(en)

Meer woningen passend bij de behoefte.

Te behalen resultaten

| | | | | | | | | |
|-----------------------|----|-----------|----|------|-----|----|----|----|
| Weert, 31 mei 2022 | S | | B | W | W | W | W | W |
| | MM | | 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.:
 Beslissing d.d.: 14 juni 2022
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- Nummer: **8**

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 4
 Pagina 1

Toename woningvoorraad met een levensloopbestendige woning.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. *Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.*

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbestemming naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

Initiatiefnemers hebben reeds enkele vervallen schuren gesloopt waardoor de uitstraling al verbeterd is. Er was sprake van 941 m² schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m² (totaal 1.161 m² bebouwing). Initiatiefnemers hebben inmiddels 432 m² schuren gesloopt en zijn voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m² te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m², welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m². De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m³. In de eindsituatie wordt in totaal 400 m² bijgebouwen toegelaten. Twee bestaande schuren met een totale oppervlakte van 361 m² blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m² aan de woning te realiseren.

Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m² en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m² bijgebouwen is dat initiatiefnemers over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond beschikken en machines en werktuigen nodig hebben voor de bewerking en het onderhoud. Verder beschikken initiatiefnemers over 6 paarden, die altijd buiten staan. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing.

De woonbestemming is op maat gesneden woonbestemming. Deels vindt herbestemming tot 'Agrarisch' plaats.

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Voorliggend verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

2. *We willen geen risico lopen.*

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

3. *Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.*

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

1. Er is sprake van bodemverontreiniging.

In de planregels is onder strijdig gebruik een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geregeld is dat het gebruik van de gronden voor 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,-. De leges voor dit principeverzoek bedragen € 1.210,- en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist

Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur Water

Peter Kuppens, beleidsadviseur Landbouw

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur Mobiliteit

Rick Martens, beleidsadviseur Bodem

Afdeling VTH:

Suzan Govers, casemanager Wabo (Milieu)

Roy Ritzen, case manager Wabo (bouwen)

Extern:

Arvalis, Lei Peeters, opsteller bestemmingsplan

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 5 oktober 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Toelichting
2. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Regels
3. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Verbeelding
4. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage bij de regels
5. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 1 Bestaande situatie
6. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 2 Nieuwe situatie
7. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 3a Verkennend bodemonderzoek
8. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 3b Verkennend en nader bodemonderzoek
9. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 4 Achtergrond belasting BVB bestand
10. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 5 Achtergrond belasting geur BVB bestand
11. Ontwerp raadsbesluit
12. Planschadeovereenkomst