

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1772710
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1772709
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

## Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4'.

## Inleiding

### Principebesluit

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.

### Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 14 juni 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

### Bestemmingsplan

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.

Weert, 29 juli 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.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 30 augustus 2022

Nummer: 6

De secretaris



## **Beoogd(e) doel(en)**

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik zodat een woning passend bij de behoefte gebouwd kan worden.

## **Te behalen resultaten**

Een bestemmingsplan dat een levensloopbestendige woning toelaat zodat er sprake is van een meer passende 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 m<sup>2</sup> schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup> (totaal 1.161 m<sup>2</sup> bebouwing). Initiatiefnemers hebben inmiddels 432 m<sup>2</sup> schuren gesloopt en zijn voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m<sup>2</sup> te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup>, welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m<sup>2</sup>. De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m<sup>3</sup>. In de eindsituatie wordt in totaal 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegelaten. Twee bestaande schuren met een totale oppervlakte van 361 m<sup>2</sup> blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m<sup>2</sup> aan de woning te realiseren.

Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m<sup>2</sup> en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m<sup>2</sup> 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. *Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*  
Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. *Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.*  
In de planschadeovereenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen en risico's**

*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' niet eerder is 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 € 6.299,00 (prijspeil 2021). De leges zijn in rekening gebracht.

### **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, ██████████ opsteller bestemmingsplan

### **Participatie**

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

### **Communicatie**

Het college heeft op 15 juni 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogbeemdenweg 4' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 17 juni 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Planning en uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 5 oktober 2022 zal het plan naar verwachting eind november 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

Raadsvoorstel en -besluit

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 3 Bodemonderzoek
8. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek
9. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 5 Achtergrondbelasting geur
10. Bp. Hoogbeemdenweg 4 – Bijlage 6 Achtergrondbelasting geur (worst case)
11. Reactie provincie Limburg
12. Planschadeovereenkomst