

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1824038
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1824036
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kemperveldweg 3 ontwerp.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 15 december 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bestemming van het aannemersbedrijf aan de Kemperveldweg uit te breiden conform de feitelijke aanwezige situatie en de in het verleden verleende milieuvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 juni 2021 tot en met 14 juli 2021. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door omwonenden. In deze periode is Stichting Weerterlandhout bovendien gebruik gaan maken van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing. Deze stichting houdt zich bezig met houtbewerking. Het is een stichting die lokaal geproduceerd hout bewerkt en hiervan onder andere buitenmeubilair en kunstwerken maakt. De bewerking van ruw hout tot planken en andere producten produceert minder geluid dan bij een normale houtzagerij. De werkzaamheden van stichting Weerterlandhout passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het ontwerp bestemmingsplan dat in 2021 ter inzage heeft gelegen. Vandaar dat is besloten om het bestemmingsplan aan te passen en opnieuw in ontwerp ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan is pas zo laat (opnieuw) in procedure gebracht, vanwege het feit dat een handhavingsverzoek is ingediend en initiatiefnemer niet eerder de benodigde goedgekeurde stukken heeft aangeleverd.

Weert, 3 april 2023	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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 18 april 2023

Nummer: 2

De secretaris,

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan. De gronden waarop de (in de milieuvergunning verleende) buitenopslag is gelegen, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Zoals eerder vermeld is stichting Weerterlandhout ook niet toegestaan binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf'.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik en de verleende milieuvergunning.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1. De woning is in 1958 gebouwd als burgerwoning.

De woning aan de Kemperveldweg 3 is in 1958 gebouwd als burgerwoning. Een van de betreffende bedrijfsloodsen is gebouwd als pluimveestal behorende bij de woning aan de Peelheideweg 2 (inmiddels herbestemd tot burgerwoning). In 1970 is deze pluimveestal omgevormd tot opslagloods ten dienste van een bouwbedrijf. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is de woning Kemperveldweg 3 bestemd als bedrijfswoning. De eigenaar heeft deze bestemmingsplanprocedure niet meegekregen en heeft destijds dus ook niet gereageerd op de bestemming.

Er is een oppervlakte van 350 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig op dit perceel die gehandhaafd blijft. Hiervoor is een maatvoeringsaanduiding in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

1.2 De gronden zijn al jaren in gebruik ten dienste van het bedrijf en er is een milieuvergunning verstrekt voor de activiteiten.

In 1983 is een hinderwetvergunning afgegeven, waarin betreffend perceel (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AC, nummer 678) is aangemerkt voor opslag van bouwmaterialen. Dit is alleen nooit planologisch geregeld.

Conform het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert dient voor de uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied een kwaliteitsbijdrage van € 35,-- per m² bestemd bedrijfsterrein betaald te worden. Betreffende gronden zijn echter al sinds jaar en dag in gebruik door het aannemersbedrijf. In de hinderwetvergunning die in 1983 is verstrekt, zijn betreffende gronden immers al aangemerkt als 'opslag van bouwmaterialen'. Gezien het feit dat de gronden ver voor de invoering van de provinciale VORm (24 juni 2005) in gebruik zijn genomen als opslag hoeft er geen kwaliteitsbijdrage betaald te worden. Het is echter wel van belang dat het bestaande bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing landschappelijk worden ingepast. In overleg met de gemeente is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is verankerd.

1.3 Er is in de nieuwe situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de Kemperveldweg 3 en de omliggende woningen aan de Peelheideweg.

De woning aan de Kemperveldweg 3 en een aantal woningen aan de Peelheideweg liggen binnen de milieucirkel van het bedrijf. Het bouwbedrijf/aannemersbedrijf is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' aangeduid als milieucategorie 3.1 bedrijf, vanwege de grootte van het bedrijfsoppervlak. In de nieuwe situatie komt de werkplaats te vervallen en kan worden uitgegaan van een groothandel in hout- en bouwmaterialen of van een bouwbedrijf.

Gezien het bedrijfsoppervlak is er nog steeds sprake van milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 50 meter voor met name geluid. De bestemming komt op een kortere afstand te liggen van de woningen aan de Peelheideweg. Om aan te tonen dat er, ondanks het feit dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden, sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is een akoestisch onderzoek en een stofonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen in de vorm van een 4-tal schermen. Deze zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Er is een nieuwe melding Activiteitenbesluit ingediend aangezien de activiteiten van het bedrijf en de grens van de inrichting wijzigen.

1.4 Stichting Weerterlandhout is passend op deze locatie.

Het geluidsniveau in de ruimten van Weerterlandhout is lager dan 80 dB(A). De stichting Weerterlandhout kan zich dan ook vestigen in het pand zonder dat er bij de omliggende woningen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen. De huisvesting van de Stichting Weerterlandhout is dan ook passend op deze locatie en is meegenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

2. De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

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

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure, € 5.617,85 (prijspeil 2015), zijn reeds in rekening gebracht.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. De concept planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest: Anouk Cramers, Rick Martens, Johan van der Burg, Henk Creemers en Werner Mentens (afdeling Ruimte & Economie).

Extern:

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
Initiatiefnemer

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 27 april 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegd.

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 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 conform afspraak met de raad.

De indieners van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan dat in 2021 ter inzage heeft gelegen, worden actief geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan.

Planning en uitvoering

Naar verwachting kan het bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 1 toelichting – Akoestisch onderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 2 toelichting – Landschapsplan
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3'- Bijlage 3 toelichting – Historisch bodemonderzoek
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 1 regels – Landschapsplan
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 2 regels – staat van bedrijfsactiviteiten
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' - Bijlage 3 regels – kaart geluidsmaatregelen
10. Ontwerp raadsbesluit
11. Planschadeovereenkomst