

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-2145150
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2145144
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4'.

Voorstel

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

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 31 augustus 2021 in principe ingestemd met het realiseren van 10 vakantiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

De locatie Voorhoeveweg 2-4 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Aan de overzijde van de Voorhoeveweg 2 ligt een gekoppelde locatie (zonder bouwvlak) met eveneens de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' en de aanduiding 'parkeerterrein'. Voor het gedeelte waarop de 10 vakantiewoningen zijn voorzien, geldt geen bouwvlak. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is concreet aangegeven welke bebouwing en voorzieningen op de locatie Voorhoeveweg 2-4 zijn toegestaan, te weten een zalencomplex annex restaurant met logiesmogelijkheid tot maximaal 40 bedden, buitenterrassen, 2 bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan aan de horeca, zoals een midgetgolfbaan en een speeltuin e.d. De

Weert, 26 juli 2023	S		B	W	W	W	W	W
	HvdB		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.: 22 augustus 2023

Nummer: 5

De secretaris

bestaande logiesmogelijkheid voor 40 bedden wordt in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan omgezet naar 10 vakantiewoningen met maximaal 40 bedden.

In het bestemmingsplan is deze locatie aangeduid als horecabedrijf Voorhoeveweg 2. Aangezien ter plaatse reeds vele jaren een horecabedrijf is gevestigd in voorheen Zaal Dennenoord, thans Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord, is in het ontwerp bestemmingsplan ook de aanduiding 'horeca' op de verbeelding toegevoegd voor het horecabedrijf. Dit geldt niet voor het gedeelte waar de recreatiewoningen zijn voorzien en het parkeerterrein.

Doel(en)

Het doel is het realiseren van 10 vakantiewoningen, hetgeen een unieke aanvulling is op de reeds aanwezige faciliteiten in dit gebied.

Resultaten

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past bij het activiteitenprofiel en natuurlijke omgeving van het gebied.

Het gebied IJzeren Man kenmerkt zich door de diverse mogelijkheden voor water(sport)activiteiten. Het aangrenzende gebied Kempen~Broek biedt mogelijkheden voor het recreëren in het groen zoals fietsen, wandelen etc.

De thans gevraagde mogelijkheid voor uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen versterken de dagrecreatieve voorzieningen in dit gebied.

1.2 De ontwikkeling voorziet in een marktbehoefte.

In de visie Recreatie en Toerisme Midden Limburg uit 2019 wordt gesteld dat nieuw aanbod in de regio wenselijk is, maar wel aanvullend op het bestaande aanbod (niet meer van hetzelfde) en vernieuwend (aansluitend bij consumententrends en -behoeften, beleving, eigen sfeer, kwaliteit, bijzondere concepten, enz.).

Onderscheidend en kwaliteit zijn twee belangrijke kernwoorden hierbij. Het betreft hier 10 vakantiewoningen met een unieke ligging aan het water met een hoogwaardige kwaliteit, waarmee aan deze twee kernwoorden invulling wordt gegeven.

Initiatiefnemers geven in het verzoek ook aan dat men zich richt op het hogere segment van de vakantiewoningmarkt, waarmee een doelgroep wordt bereikt die komt voor luxe, rust, ruimte en recreatie in Weert.

2. De afspraken met de initiatiefnemers zijn in een overeenkomst vastgelegd.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bijdrage verschuldigd op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert op basis van de module voor gebiedseigen recreatie en toerisme. Per m² verharding en bebouwing dient 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. Er wordt uitgegaan van een kostenpost van € 6,50 per m², dat is $5 \times € 6,50 = € 32,50$ per m² bebouwing en verharding. Dit kan gerealiseerd worden door een bijdrage in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied of door bijdrage in natura. De initiatiefnemers kiezen ervoor een bijdrage te storten in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van € 44.427,50, te weten 1376 m^2 (oppervlakte bebouwing en verharding) $\times 5 = 6880 \text{ m}^2$ groencompensatie $\times € 6,50$ ofwel in totaal € 44.720,--. Dit is vastgelegd in een anterieure- en planschadeovereenkomst, die als bijlage bij dit advies is gevoegd. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast. Dit is een basisverplichting.

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

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Met initiatiefnemers wordt een anterieure- en planschadeovereenkomst aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het initiatief is besproken in het intake team met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Extern:

BRO (stedenbouwkundig adviesbureau)
Initiatiefnemers

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Het planvoornemen is regionaal afgestemd.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 22 november 2023 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 1 regels Landschappelijke inpassing
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 1 toelichting Ladderonderbouwing
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 2 toelichting Vooronderzoek bodem
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 3 toelichting Bodemonderzoek
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 4 toelichting Aerial berekening
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 5 toelichting Quickscan flora en fauna
10. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 6 toelichting Watertoets
11. Ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' - Bijlage 7 toelichting schets wadi
12. Ontwerp raadsbesluit Voorhoeveweg 2-4
13. Anterieure- en planschadeovereenkomst