

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:	DJ-2233867
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	Zaaknummer:	2233565
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Publicatie:	Openbaar
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk		

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4'.

Voorstel

De raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVoorhoeveweg2en4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 31 augustus 2021 in principe ingestemd met het realiseren van 10 vakantiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 (uitwisseling van de mogelijkheid voor een hotel met 40 kamers aan de Voorhoeveweg 2-4) met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 22 augustus 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Ten aanzien van het vast te stellen bestemmingsplan wordt ambtshalve nog een aanpassing in de regels voorgesteld. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting ten

Weert, 5 oktober 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

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 24 oktober 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Numerus: 13

De secretaris,

aanzien van nader onderzoek naar vleermuizen. Dit houdt in dat niet eerder een omgevingsvergunning wordt verleend dan nadat dit onderzoek is uitgevoerd.

Doel(en)

Het doel is dat toerisme en recreatie duurzamer, meer divers en groener is.

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 een aangepaste invulling van de verblijfs-recreatieve voorzieningen (vakantiewoningen in plaats van een hotel) versterken de recreatieve 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. 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.

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 x € 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. De bijdrage bedraagt € 44.427,50, te weten 1.376 m² (oppervlakte bebouwing en verharding) x 5 = 6.880 m² groencompensatie x € 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.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

4. Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

Met initiatiefnemers is 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
Provincie Limburg
Werkveld Recreatie & Toerisme SML

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

Op 23 augustus 2023 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 oktober 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4', 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVoorhoeveweg2en4-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 28 september 2023, met nummer 2145144/2227624. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Dit bericht is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 21 november 2023 treedt het plan naar verwachting in januari 2024 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

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