

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2234218
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl , 0495-575221	Zaaknummer: 2234215
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 8 november 2022 in principe ingestemd met de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het bedrijfsperceel aan de Mastenbroekweg 32A.

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg en RvR Limburg CV bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Inmiddels zijn alle 20 woningen besluiten genomen. De stand van zaken kan als volgt weergegeven worden:

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, woningen zijn gereed.
- 1 woning Grotesteeg 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, vergunning is aangevraagd.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15A en 17, woningen zijn gereed.
- 1 woning De Horst 2A, woning is gereed.
- 2 woningen Rietstraat 31 en 33, 1 woning is gereed, 1 woning is in aanbouw.

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.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 24 oktober 2024

Nummer: 14

De secretaris,

- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is onherroepelijk, 2 woningen zijn in aanbouw.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, woning is in aanbouw.
- 1 woning Ittervoorteweg, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk.
- 1 woning Vrakkerstraat 78, vergunning is verleend.
- 1 woning Dijkerstraat 75, vergunning is verleend.
- 1 woning Mastenbroekweg 34, ontwerp bestemmingsplan is gereed.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'tuincentrum'. Deels, aan de straatzijde, is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. De locatie ligt in de zonering 'buitengebied' van de Provinciale omgevingsvisie.

Doel(en)

Afronden van de opgave ruimte voor ruimte.
Tempo houden op bouwontwikkeling.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied in een lint met burgerwoningen. Een niet-agrarisch bedrijf, zoals in voorliggende situatie het geval is, is een functie die in principe niet passend is in het buitengebied. Daarmee is de locatie kansrijk.

De betreffende percelen, kadastraal bekend gemeente Weert sectie AE nummers 1038 en 1039, hebben een totale oppervlakte van 8.374 m². De nieuwe woning wordt geprojecteerd op de locatie van de kassen. De oppervlakte van de woonbestemming wordt 800 m². De bestaande bedrijfswoning op nummer 32 wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Hierbij is de bestemming 'Wonen' passend gemaakt bij de woning. Dit betekent al met al dat een deel van het perceel herbestemd wordt tot 'Agrarisch'. Het gemetselde kantorgedeelte/ingang bij de kassen met een goothoogte van 4,25 m en een bouwhoogte van 6,07 m, wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe woning. De kassen zijn inmiddels verwijderd (ca. 1.050 m²), de hemelwateropvang en verhardingen worden verwijderd. Op het perceel staat een opslagloods welke zal worden gehandhaafd. Het pand heeft een oppervlakte van 255 m² en wordt herbestemd tot 'schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tot slot wordt een deel van het perceel, voor en naast de nieuwe woning, herbestemd tot 'Tuin'. Daarmee komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen.

De nieuwe woning krijgt een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m. Het bouwplan dient door de monumenten welstandscommissie te worden getoetst vanwege de ligging in het stads- en dorpsgezicht. Met de lagere hoogten dan

gebruikelijk bij ruimte voor ruimte woningen wordt aangesloten bij de hoogten van de woningen in de omgeving. Deze hoogten zijn overigens uitgangspunt bij woningen in het buitengebied. De inhoud van de woning kan 1.000 m³ worden, overeenkomstig de uitgangspunten bij ruimte voor ruimte woningen.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.
De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

Er zijn geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.
Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er geen (milieu) belemmeringen zijn en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag is in rekening gebracht en wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Dit wordt te zijner tijd financieel geboekt, wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde is. Met RvR Limburg CV wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met RvR Limburg CV (plandeel ruimte voor ruimte woning) en met de eigenaar (in verband met herbestemming resterende plandeel) een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E (Mandatenregeling 2021 vastgesteld door b&w op 13 april 2021).

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

Afdeling R&E:

Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur & landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur water en klimaat

Rick Martens, beleidsadviseur milieu

Karin van de Water, milieuplanoloog

Afdeling OG:

Joris Pouderoyen, verkeerskundige

Monique Graus, functioneel beheerder water en riolering

Afdeling VTH:
Suzan Govers, vergunningverlener milieu

Extern:
Bro, opsteller bestemmingsplan
RvR Limburg CV

Participatie

Betrokkene heeft de directe omgeving op de hoogte gebracht van de ontwikkeling.

Communicatie

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. 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

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in de eerste vergadering van 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Dit betreft de laatste procedure voor een ruimte voor ruimte woning. Evaluatie is verder niet nodig.

Bijlage(n)

1. Bp. Mastenbroekweg 34 – Toelichting
2. Bp. Mastenbroekweg 34 – Regels
3. Bp. Mastenbroekweg 34 – Verbeelding
4. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 3 Geuronderzoek
7. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 4 Quick scan Flora en Fauna
8. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 5 Stikstofberekening
9. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 6 Waterdoorlatendheidsonderzoek
10. Ontwerp raadsbesluit Mastenbroekweg 34