

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2009074
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 2009068
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' in te stemmen.
2. De inspraakprocedure op te starten door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3'.
3. In te stemmen met de anterieure overeenkomst tevens planschadeovereenkomst bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 te Weert.
4. Het afdelingshoofd Ruimte & Economie volmacht en machtiging te verlenen om de anterieure overeenkomst tevens planschadeovereenkomst bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 te Weert te ondertekenen.

Inleiding

In de vergadering van 22 juni 2021 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemmingen van de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 naar 'Wonen' en het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch' met bouwaanduiding 'schuur' ter plaatse van de Vlootkant ongenummerd alsmede het ontkoppelen van het bouwvlak Vlootkant 4 met toepassing van een bestemmingsplanherziening.

Het bestemmingsplan is pas zo laat in procedure gebracht, vanwege het feit dat initiatiefnemers niet eerder de benodigde goedgekeurde stukken hebben aangeleverd.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel van het bestemmingsplan is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik als burgerwoning.

Te behalen resultaten

Weert, 1 maart 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.: 28 maart 2023

Numer: 4

De secretaris,

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen de herziening van het geldende bestemmingsplan geen bezwaar.

In het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' is gemotiveerd dat het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

1.2 De woningen Vlootkant 1 en 3 zijn niet meer verbonden aan een agrarisch bedrijf.

Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Vlootkant (nummer 4) is afgesplitst van Vlootkant 1. Ook aan de Vlootkant 3 wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Bij de woning aan Vlootkant 1 wordt 104 m² bijgebouwen gesloopt, conform het bestemmingsplan wordt 328 m² aan bijgebouwen toegelaten. Bij Vlootkant 3 wordt 300 m² bijgebouwen toegelaten. De bebouwing is reeds aanwezig op beide percelen.

1.4 De agrarische bedrijfsbestemming wordt verkleind.

De koppelingen tussen de bouwvlakken wordt verwijderd. Het bouwvlak waar de werktuigenberging op staat komt te vervallen, de bestemming wordt omgezet in 'Agrarisch' en er wordt een bouwaanduiding 'schuur' geprojecteerd op de locatie van de werktuigenberging (die een oppervlakte heeft van 190 m²). In het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' is opgenomen dat aan de Vlootkant 4 geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

1.5 Er wordt een financiële en landschappelijke compensatie gedaan voor de omzetting naar burgerwoningen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. De voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de bedrijfsvoering is beëindigd, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming Wonen en de milieuvergunning is ingetrokken. Het gedeelte van het bouwvlak aan de Vlootkant 4 (gekoppeld bouwvlak) is afgesplitst en verkocht aan een derde die een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) heeft. Het is dan ook niet meer mogelijk om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Op het gekoppelde bouwvlak ten noorden van de Vlootkant 3 staat een werktuigenberging. Initiatiefnemers willen de aanwezige sleufsilo's (met een oppervlakte van 825 m²) verwijderen en de bestemming wijzigen naar 'Agrarisch', maar de loods niet slopen, omdat deze wordt gebruikt door familie en maatschappelijke verenigingen uit Stramproy. Ter compensatie willen ze op enkele plaatsen in de nabijheid van de percelen bomen aanplanten.

Vanwege het feit dat het verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan en het beleid, is het informeel voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte & Economie op 31 maart 2021. De commissie gaf twee gedachtelijnen mee:

1. De werktuigenloods verplaatsen naar het gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 (is dus niet meer in eigendom van de familie).
2. De werktuigenloods behouden en een financiële compensatie eisen op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Initiatiefnemers hebben er voor gekozen om de loods te behouden op de huidige locatie en een financiële en landschappelijke compensatie te doen.

Er is geen specifieke module in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgenomen voor dit soort situaties, omdat het beleid hier niet in voorziet. De regeling voor bijgebouwen bij woningen komt het dichtst bij voorliggende situatie. Voor het realiseren van extra bijgebouwen bij een woning is in het kwaliteitsmenu een compensatie ter waarde van € 100,- per m² extra bijgebouw opgenomen. Deze module wordt hier toegepast. Dit betekent dus een compensatie van € 100,- x 190 m² (oppervlakte van de loods) = € 19.000,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor bos- en natuurontwikkeling binnen de gemeente Weert. De compensatie wordt hier direct aan gekoppeld.

Naast de financiële compensatie vindt er als tegenprestatie een landschappelijke inpassing plaats. Het inpassingsplan is in de regels van het bestemmingsplan publiekrechtelijk geregeld als voorwaardelijke verplichting, waarbij uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de aanplant dient te zijn gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden.

1.6 Het initiatief is vanuit milieuoogpunt haalbaar.

Op het tegenover gelegen bouwvlak Vlootkant 4 is een paardenhouderij gevestigd. Bij paarden is er sprake van dieren die geen geurfactor hebben maar waarbij moet worden voldaan aan minimale afstanden tussen de paardenhouderij en geurvoelige objecten (Vlootkant 1 en 3 dus). Deze minimale afstand tussen de paardenhouderij en de woningen dient op grond van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007" minimaal 25 meter te zijn. Aan deze eis wordt net niet voldaan. De stal bevindt zich op 22 meter van Vlootkant 3. Omdat er echter in de stal een afgescheiden ruimte bestaat waardoor de dieren op een feitelijke afstand van minimaal 25 meter gehouden worden, wordt voldaan aan de afstandseis. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is bovendien de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijf', waardoor de afstand van 25 meter gewaarborgd wordt. Ook andere nabijgelegen agrarische bedrijven worden niet belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden.

De eigenaren van de Vlootkant 1 en 3 hebben daarbij de gemeente medegedeeld dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding Activiteitenbesluit.

2.1 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.

3.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen moet een planschadeovereenkomst worden aangegaan. In deze overeenkomst wordt ook de financiële compensatie geregeld. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met de eigenaren van Vlootkant 3 en een anterieure overeenkomst en planschade overeenkomst met de eigenaresse van de werktuigenberging, tevens voormalige eigenaresse van de woning aan Vlootkant 1 (deze woning is inmiddels verkocht).

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De reeds in rekening

gebrachte legeskosten van het principeverzoek (€ 1.210,00) worden hierop in mindering gebracht.

De bijdrage van € 19.000,- komt ten goede van de voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). Zoals eerder in dit advies aangegeven, wordt dit bedrag ingezet voor bos- en natuurontwikkeling.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Juridische gevolgen
In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan. De concept anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Overleg gevoerd met

Intern:
Marian Arts en Anouk Cramers (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn Suzan Govers (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving) en Werner Mentens, Rick Martens, Johan van de Burg en Henk Creemers (afdeling Ruimte & Economie) betrokken geweest.

Extern:
Niet van toepassing.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit (als bijlage aan dit advies toegevoegd) worden met ingang van 6 april 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 17 mei 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.

Planning

Naar verwachting kan het bestemmingsplan medio 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Bijlagen bij de toelichting

3. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Regels
4. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Bijlagen bij de regels
5. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Verbeelding
6. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Vlootkant 1
7. Planschadeovereenkomst Vlootkant 3
8. Ontwerp raadsbesluit

