

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-2140890
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2140885
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kemperveldweg 3.

Voorstel

Aan de raad voorstellen om:

1. Het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-VA02 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' 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 plan mag worden overgegaan.

Inleiding

In de vergadering van 15 december 2015 heeft u 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. U heeft met dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan ingestemd in de vergadering van 18 april 2023.

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

Beslissing d.d.: 29 augustus 2023

Nummer: 5

De secretaris,

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

Doel(en)

Het doel van het bestemmingsplan is de planologie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik als burgerwoning en de verleende milieuvergunning voor de bedrijfsactiviteiten planologisch vast te leggen.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

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. 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 planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

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

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 5.617,85 (prijsspeil 2015).

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

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

Wij hebben op 26 april 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-ON02.

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. 13 juli 2023 met nummer 1824036/2151968. Dit betreft een 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.

Er is één zienswijze ingediend. In het raadsbesluit wordt hierop een reactie gegeven.

Planning

Na vaststelling van het plan op 28 september 2023 zal het plan naar verwachting in november 2023 in werking treden.

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. Raadsvoorstel- en besluit
11. Planschadeovereenkomst