

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2140891
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 2140885
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kemperveldweg 3.

Voorstel

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 het college van Burgemeester en Wethouders 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. Het college heeft met dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan ingestemd in de vergadering van 18 april 2023.

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

Relatie tot de strategische visie

In de visie 'Werken aan Weert 2030' wordt 'Goed wonen voor iedereen' als één van de waarde genoemd.

In de huidige situatie (bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning') verlenen de hypotheekverstrekkers bij eventueel toekomstige verkoop geen volledige hypotheek, waardoor het voor veel mensen niet mogelijk is om de woning aan te kopen, terwijl dit wel zou kunnen als de woning de bestemming 'Wonen' heeft. Na de wijziging van de bestemming zijn er meer mogelijkheden om goed te kunnen wonen in Weert.

Effect

Betreffende woning kan worden gebruikt als burgerwoning.

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.

Onderwerp

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 gevolgen

Financiële gevolgen

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 5.617,85 (prijspeil 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.

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.

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.

Nummer raadsvoorstel: DJ-2140891

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023.

Op 26 april 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 27 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan Kemperveldweg 3' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-ON02.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsgronden ten behoeve van een bedrijf aan de Kemperveldweg 3 conform de verleende milieuvergunning en het wijzigen van de bedrijfswoning in burgerwoning. In verband met een wijziging van het bedrijf ten opzichte van de planologische situatie wordt het aanwezige houtwerkingsbedrijf in dit bestemmingsplan meegenomen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 18 april 2023 op 26 april 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 27 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder is kort de zienswijze samengevat (cursief) gedrukt en per aspect wordt hierop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van een bewoner aan de Peelheideweg, ingekomen d.d. 2 juni 2023.

Indiener van de zienswijze heeft een zienswijze ingediend toen het ontwerp bestemmingsplan in 2021 ter inzage heeft gelegen. Ze geeft aan dat ze op deze zienswijze geen reactie heeft ontvangen. Aangezien het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage is gelegd, hebben we inderdaad niet meer gereageerd op de zienswijze uit 2021. De opmerkingen uit de zienswijze zijn echter gedeeltelijk verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat dit jaar ter inzage heeft gelegen. In deze reactie op de zienswijze van 2023 gaan we hier verder op in.

Indiener geeft in de zienswijze verder aan dat aanvrager haar onjuist heeft bejegend naar aanleiding van de in 2021 ingediende zienswijze. Dit vinden wij vervelend om te horen en we hopen dat dit in de toekomst niet meer gebeurt. Hieronder is kort de zienswijze samengevat (cursief) gedrukt en per aspect wordt hierop ingegaan.

- 1. Inspreker stelt in de zienswijze dat de directe aanleiding van het verzoek is gelegen in het faillissement van de firma op 22 september 2020 en dat er geen sprake meer is van een bouwbedrijf. Hij verhuurt het onroerend goed op 3 manieren: de bedrijfsgebouwen aan Weerterlandhout, de B&B voor permanente bewoning en de paardenstallen met achterliggende weide.*

Insprekers geven aan dat er sprake is van een gedoogsituatie en verzoeken in de zienswijze de situatie aan de Kemperveldweg 3 te beëindigen door de bestemming 'Bedrijf' en de milieuvergunning in te trekken. Omwonenden hebben afgelopen decennia veel overlast ervaren door de gedoogde bedrijfsactiviteiten.

Er is geen sprake van een gedoogsituatie. Beleidsmatig worden niet-agrarische bedrijven primair op een bedrijventerrein gevestigd. Bouwbedrijven zijn dan ook veelal gesitueerd op bedrijventerreinen, van oudsher liggen er echter ook solitaire bedrijven in het buitengebied. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en een bouwbedrijf. Er is dan ook geen sprake van gedogen, het bedrijf is binnen de bestemming 'Bedrijf' immers toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

Het betreft hier een bestaande situatie die rechtens aanwezig is. De eigenaar heeft ook rechten en het bedrijf vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Het bedrijf valt nu onder het Activiteitenbesluit. Het is niet mogelijk de melding Activiteitenbesluit in te trekken.

In geval van overlast of bouwen zonder vergunning kan bij de gemeente een klacht worden gemeld, dan wel een handhavingsverzoek worden ingediend.

De bestemming 'Bedrijf' kan niet zomaar worden ingetrokken. In 1983 is bovendien een hinderwetvergunning afgegeven, waarin het perceel (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AC, nummer 678) dat in het bestemming 'Buitengebied 2011' nog bestemd is als 'Agrarisch', is aangemerkt voor opslag van bouwmaterialen. Dit is echter abusievelijk niet meegenomen tijdens de actualisaties van (eerder geldende) bestemmingsplannen. Ook met betrekking tot dit perceel is er dus geen sprake van een gedoogsituatie.

Er is dus geen sprake van een illegale situatie en dus ook niet van een gedoogsituatie en wij zijn van mening dat met de bestemmingswijziging recht wordt gedaan aan de bestaande situatie.

De ontwikkeling staat los van welk bedrijf ter plaatse gevestigd is. De eigenaar heeft ook rechten en als een bepaald bedrijf er niet meer gevestigd is, dan is het niet uitgesloten dat er zich een ander bedrijf kan vestigen, binnen de regels van het bestemmingsplan.

Het principeverzoek om de bedrijfsbestemming uit te breiden conform de geldende milieusituatie en de bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning is in de collegevergadering van 15 december 2015 behandeld. Dit is dan ook niet gekoppeld aan een faillissement. Het bestemmingsplan is bovendien object gebonden, niet persoonsgebonden.

2. *Volgens insprekers kent het bestemmingsplan verschillende feitelijke onjuistheden, halve waarheden en opmerkelijke veronderstellingen. Voor de opsomming daarvan wordt mede verwezen naar de zienswijze, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit. Deze zijn hieronder kort samengevat (cursief gedrukte tekst) en vervolgens wordt per onderwerp hierop ingegaan.*

- **Ligging plangebied en huidige gebruik plangebied.**

Het verhuurd onroerend goed ligt volgens insprekers tussen 5 woningen in agrarisch gebied. Het huidige gebruik past hier niet.

Het bedrijf is conform het bestemmingsplan en de milieuregelgeving toegestaan, de eigenaar heeft nu eenmaal deze rechten en op basis hiervan mag ook een ander bedrijf zich hier vestigen.

- **Beoogde planontwikkeling.**

Indiener stelt dat de strook grond met de bestemming 'Agrarisch' al jaren lang illegaal wordt gebruikt, voor opslag en parkeer- manoeuvreerruimte. Het legaliseren is een brutaal verzoek volgens indiener en gaat in tegen beleid en rechtvaardigheidsgevoel.

Het betreffende perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch', dat wordt omgezet in 'Bedrijf' doet recht aan de bestaande feitelijke situatie, zoals dat sinds 1983 het geval is. Destijds is hier een Hinderwetvergunning voor verleend. Er is dan ook geen sprake van illegaal gebruik.

Indiener geeft aan dat er een B&B is gevestigd in de garage die wordt gebruikt voor permanente bewoning en dat de gemeente de illegale bewoning gaat legaliseren. Dit past niet in het gemeentelijke beleid.

In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van plattelandsappartementen.

Het plattelandsappartement voldoet aan de voorwaarden bij deze afwijking.

In het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' is dan ook de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – plattelandsappartementen' rechtstreeks opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een plattelandsappartement toegestaan. Hiervoor wordt in de begrippenlijst de volgende definitie gehanteerd:

een (deel van een) gebouw, groter dan 50 m² (per plattelandsappartement) en niet groter dan 75 m, dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en / of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

Permanente bewoning van een plattelandsappartement is niet toegestaan, dit laat het bestemmingsplan ook niet toe. Hier is handhaving het geëigende instrument. In het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' wordt geen tweede woning toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan staat in artikel 5.2.2. beschreven dat er maar één woning per bouwvlak is toegestaan. Het hoofdgebouw moet bovendien worden gebouwd in het bouwvlak. De gemeente Weert stemt dan ook niet in met permanente bewoning van het plattelandsappartement en dit wordt in onderhavig bestemmingsplan niet geregeld.

- *Inspreker stelt dat het onjuist is dat de woning abusievelijk de bestemming 'bedrijfswoning' heeft gekregen, omdat de woning volgens hen altijd in gebruik is geweest ten dienste van het bedrijf. Om de planologische wijziging naar burgerwoning mogelijk te maken is bovendien het opheffen van de bedrijfsbestemming noodzakelijk.*

Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Als sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe (niet agrarische) bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken. Dat de woning 'per ongeluk' zou zijn herbestemd tot bedrijfswoning doet op zich niet af aan de situatie. Waar mogelijk worden deze woningen omgezet naar een burgerwoning.

Het gegeven dat de bedrijfswoning in het verleden al dan niet terecht als bedrijfswoning is bestemd doet niet af aan het feit, dat er de mogelijkheid is om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning, mits ruimtelijk aanvaardbaar. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden behouden naast de nieuwe woonbestemming.

- *Volgens inspreker wordt door aanvrager gevraagd de bedrijfsactiviteiten voort te zetten zonder de noodzakelijke vergunning of bestemming. Door de huurder wordt gewerkt met zwaar materieel, ronkende vrachtwagens en vorkheftruck met achteruitbeveiliging. Door deze activiteiten wordt de industriële uitstraling gecontinueerd en blijven omwonenden hinder ervaren. Stichting Weerterlandhout geeft op hun website aan dat 2 maal per week de activiteiten toegankelijk zijn voor publiek, waardoor er geen sprake is van 'Incidenteel'.*

Op de locatie is sprake van een bedrijfsbestemming waar een melding Activiteitenbesluit voor gedaan is. Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevoegd waaruit blijkt dat bij de aangevraagde bestemmingen bij de omliggende gevels voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A). Hierbij is worst-case uitgegaan van houtbewerkende werkzaamheden gedurende 6 uur per dag. Ook is rekening gehouden met de vervoersbewegingen van vrachtwagens, bestelbusjes, personenauto's, een verreiker en een heftruck. Aanvrager maakt dan ook gebruik van zijn reeds aanwezige rechten. Er is sprake van een bedrijfsbestemming waar een geluidsuitstraling bij hoort. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen (inclusief de bedrijfswoning die herbestemd wordt tot burgerwoning).

- *Een gedeelte van de tuin wordt omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen', dit is niet passend bij het huidige gebruik. De gronden worden volgens insprekers namelijk al jaren verhuurd aan paardenliefhebbers.*
De gronden in het zuiden van het plangebied behoren tot de bestemming van de eigenaar en krijgen om deze reden in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De woonbestemming in het ontwerp bestemmingsplan is gekoppeld aan het feitelijk gebruik, onder ander als tuin. Een perceel met de bestemming 'agrarisch gebied' mag worden gebruikt door derden voor begrazing door en beweiding van dieren.
- *Inspreker noemt de aanvraag "specifiek bestemming Stichting Weerterlandhout' opvallend. Daarmee wordt de bestemming stichting specifiek.*
In artikel 3.1.1. sub c van de regels is de aanwezigheid van stichting Weerterlandhout vastgelegd, hiermee is duidelijk dat stichting Weerterlandhout aan de regels van het bestemmingsplan voldoet en ter plaatse gevestigd mag zijn..
- **Ruimtelijke effecten**
Inspreker stelt dat het ruimtelijke effect ingrijpend is. Illegaal gebruik van agrarisch gebied wordt gelegaliseerd en bestaande hinder en industriële activiteiten worden gehandhaafd. Het omzetten van agrarisch gebied naar wonen heeft impact op het ruimtelijk beeld en het legaliseren van de permanente bewoning maakt voor de weg vrij voor verbouw van de illegale woning.
De ruimtelijke uitstraling wijzigt niet als gevolg van de ontwikkeling. Het perceelsgedeelte met een agrarische bestemming is al bijna 40 jaar in gebruik ten behoeve van opslag en dit gebruik is niet illegaal, gelet op de Hinderwetvergunning uit 1983. Het gedeelte van de agrarische bestemming, dat omgezet wordt in 'Wonen' (onbebouwd), is feitelijk in gebruik als tuin. Er is verder geen sprake van de mogelijkheid van een tweede woning, dit is eerder in deze reactie al toegelicht en onderbouwd.
- **Rijksbeleid**
Inspreker stelt dat het plan niet past binnen het Rijksbeleid, omdat het niet past binnen één van de 21 verschillende nationale belangen. Plan voorziet bovendien niet in een regionale vraag naar bedrijfslocaties. De vraag is gericht op het vergunnen van één locatie voor één eigenaar wiens bedrijf is gestaakt en die een alternatieve bestemming voor zijn onroerend goed zoekt.
Het rijksbeleid gaat over hoofdlijnen op een hoog schaalniveau. Het beleid ziet niet op individuele situaties op perceelsniveau. Zoals eerder aangegeven heeft de eigenaar ook rechten. Het bedrijf is in het verleden ontstaan op deze locatie en is daarmee rechtens aanwezig. Er is sprake van een bestaande situatie die in bestemmingsplan en (milieu)vergunning is geregeld, er hoeft dan ook geen afweging plaats te vinden of er sprake is van regionale vraag. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties.
- **Provinciaal beleid**
Indiener stelt dat het initiatief niet past in het provinciaal beleid, omdat een agrarische bestemming wordt omgezet naar bedrijf en wonen.
De provincie heeft aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan is beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen (mail d.d. 13 juli met nummer 1824036/2151968) en dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Daarmee krijgt het plan de goedkeuring van de provincie.
In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het initiatief passend is binnen het nu geldende beleid van de provincie (zie paragraaf 3.2 van de toelichting). In de zienswijze wordt bovendien niet onderbouwd waarom het initiatief niet passend is.

- **Gemeentelijk beleid**
Volgens inspreker bevestigt de aanvraag dat het huidige gebruik in strijd is met de vergunde situatie. Deze past niet in het vigerende gemeentelijk beleid handhaving is op zijn plaats. De gemeente is nalatig omdat er nog niet handhavend is opgetreden.

Zoals eerder in dit besluit onderbouwd is er geen sprake van een gedoogsituatie, waardoor er ook geen sprake is van handhavend optreden.

- **Afwijken van gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen, artikel 27.6.1.**

In de aanvraag wordt geen argument aangedragen voor het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een B&B. In de praktijk is er geen sprake van een verblijfsrecreatieve voorziening, maar een appartement voor permanente bewoning. Inspreker begrijpt niet dat de gemeente voornemens is om in te stemmen met appartement voor permanente bewoning.

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025, laat transformatie van bebouwing in het buitengebied naar plattelandsappartementen toe. In de begripsbepalingen is dit begrip gedefinieerd. Het zijn geen reguliere appartementen voor permanente bewoning, het betreffen verblijfsrecreatieve voorzieningen. De begrippen zijn gebaseerd op de Nota verblijfsrecreatie. Het beleid laat verblijfsrecreatieve voorzieningen tot maximaal 10 slaapplekken toe. Dit kan verdeeld zijn over meerdere eenheden. Het bestemmingsplan regelt een ontwikkeling, niet wat er eventueel al aanwezig is.

- **Gemeentelijk kwaliteitsmenu**

Volgens inspreker kan een bedrijfswoning alleen worden omgezet naar burgerwoning als het bedrijf wordt beëindigd. In vergelijkbare (agrarische) beëindigingen wordt zo gehandeld.

Beleidsmatig heeft het inderdaad de voorkeur dat, wanneer een bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit blijkt in de praktijk vaak niet haalbaar. Dit is ook niet de enige situatie waarbij dit voorkomt. Zowel bij agrarische bedrijfswoningen als bij niet-agrarische bedrijfswoningen gebeurt dit. De bedrijfsbebouwing vertegenwoordigt een waarde en de eigenaar heeft ook rechten.

- **Gemeentelijk woonbeleid**

Indiener stelt dat er wordt gevraagd om de permanente bewoning van de B&B te legaliseren.

Dit wordt niet gevraagd en het wordt ook niet geregeld in dit bestemmingsplan. Enkel de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Hiermee neemt het aantal woningen niet toe en hoeft er ook niet te worden getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid.

- **Bodem**

In de bodemparagraaf is niet onderbouwd dat de bestemmingsplanwijziging geen belemmering vormt en dat ontkoppeling van de woning van het betreffende bedrijf onterecht is.

De bestemming voor een gedeelte van het perceel wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen', dit is een gevoeliger bestemming, waardoor een historisch bodemonderzoek is uitgevoerd (Aelmans, rapportnummer E219685.005/TRE, datum 3 januari 2022).

Uit de voorhanden zijnde historische informatie, zijn geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of

bodembedreigende activiteiten aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Binnen de gemeente Weert is het bekend, dat er in het verleden zinkassen zijn toepast in wegbermen en als verhardingsmateriaal onder erven en afritten. Gezien het huidige en toekomstige gebruik, is er geen aanleiding om hiertoe aanvullend onderzoek naar te verrichten.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen, wordt de hypothese "onverdacht" voor de gehele onderzoekslocatie aangehouden.

Over de ontkoppeling van de woning van het bedrijf is ingegaan onder het kopje 'Beoogde planontwikkeling'.

- **Geluid**

Volgens inspreker heeft het feitelijke gebruik (verwerking van bomen in planken) een andere hogere geluidshinder. |

Door de bedrijfslocatie te gebruiken als opslaglocatie van bouwmaterialen wordt de milieu-uitstraling niet beperkt, de verkeersdruk en hinder zullen bovendien toenemen.

Door de gemeente zijn geluidsmetingen gaan, hieruit is gebleken dat het geluidsniveau in het bedrijfspand door Weerterlandhout minder dan 80 dB(A) is (zie paragraaf 4.3 Milieuzonering van de toelichting van het bestemmingsplan). In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" zijn een aannemersbedrijf en bouwbedrijf reeds toegestaan. Opslag van materialen ten behoeve van het bouwbedrijf zijn in de huidige situatie volgens het bestemmingsplan en de milieuvergunning uit 1983 al toegestaan. In artikel 3.5.1 onder sub a (Strijdig gebruik) van het ontwerp bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' is immers vermeld dat (buiten)opslagdoeleinden alleen zijn toegestaan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Bedrijf' (zie artikel 3.1.1. van de regels). De verkeersdruk en de hinder zullen bovendien niet toenemen ten opzichte van de huidige toegestane planologische situatie.

- **Milieuzonering**

In de toelichting wordt benoemd dat er extra geluidsmaatregelen moeten worden genomen in de vorm van geluidsschermen. Volgens insprekers wordt bevestigd dat het bedrijf jarenlang, een ontoelaatbare geluidshinder heeft gegeven voor omwonenden en dat hiervoor geen maatregelen zijn opgelegd. Dit is volgens hun een reden om het gedoogbeleid te beëindigen.

Het scherm is 2 meter hoog en de bestaande haag moet verdwijnen. Inspreker protesteert hier tegen, want het uitzicht wordt hiermee omgevormd tot een geluidsscherm.

Het is correct dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een viertal schermen geplaatst dienen te worden. Hierbij wordt opgemerkt dat voorliggende ontwikkeling aan de thans geldende wet- en regelgeving getoetst wordt.

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Bedrijf'. Conform de milieuvergunning uit 1983 is hier echter al opslag van materialen toegestaan.

Aangezien de situatie nu in het bestemmingsplan wordt geregeld, moet voldaan worden aan de huidige (milieu)regelgeving. In dit kader worden de schermen als voorwaarden voor de bestemmingsplanwijziging opgenomen. Bovendien is er zoals eerder al onderbouwd, geen sprake van een gedoogbeleid. De bestaande haag gaat bovendien niet verdwijnen. Dit is ook weergegeven in het landschapsplan.

- **Verkeersstructuur**

In de toelichting wordt aangegeven dat door de planvorming een afname van het

verkeer wordt verwacht. Volgens insprekers zal de hinder en verkeersdruk echter niet afnemen gezien het feit dat de aan- en afvoerbewegingen zullen toenemen. Zoals in de toelichting aangegeven zal het verkeer in de nieuwe situatie minder belastend zijn dan in de voorheen aanwezige situatie. Niet duidelijk is dan ook waarop gebaseerd wordt dat de aan- en afvoerbewegingen, vaak van zwaar materieel, zullen toenemen. In de huidige situatie is immers ook sprake van een bouwbedrijf.

- **Parkeren**

De bewoners van het plattelandsappartement parkeren aan de openbare weg, terwijl wordt aangegeven in de toelichting dat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Zoals eerder aangegeven is permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve voorziening niet toegelaten, ook niet op grond van voorliggend bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is bovendien binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen dat elke woning voldoende dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's. Parkeervoorzieningen voor het plattelandsappartement dienen ook op eigen perceel te worden gerealiseerd. Ook hier is handhaving het geëigende instrument.

- **Hemelwaterafvoer**

Insprekers vragen zich af hoe het afvalwater van de bedrijfsgebouwen (met kantoor, toiletten en keuken) wordt afgevoerd.

Zoals in de toelichting is aangegeven wijzigt de situatie met betrekking tot de opvang en berging van het hemelwater niet.

Het betreft hier een bestaande planologische situatie. De bedrijfsgebouwen hebben reeds de bestemming 'Bedrijf'. Een nadere onderbouwing van de situatie is in het kader van deze bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk.

- **Natuur en Landschap**

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Volgens insprekers wordt in dit plan een deel van het, door de ondernemer, verwijderde groen hersteld.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt de aanleg en instandhouding van het groen geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Het groen zou dan niet meer verwijderd kunnen worden.

Een voorwaarde voor deze herziening van het bestemmingsplan is dat het bestaande bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' dient de landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd/ uitgevoerd en deze dient vervolgens in stand te worden gehouden. Deze periode wordt bij de vaststelling verkort van 2 jaar naar 9 maanden. Dit wordt aangepast in de regels van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Abusievelijk is over de hele woning aan de Kemperveldweg 3 de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - geen geluidsgevoelige functie' gelegd. Deze functieaanduiding moet van de woning worden verwijderd.

Tevens is een oude versie van het akoestisch onderzoek als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Bij het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan wordt de meest actuele versie toegevoegd, d.d. 21-03-2022.

De ambtelijke wijzigingen geven aanleiding voor het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan en de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan

'Kemperveldweg 3' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-ON02 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2023.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken