

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2089738
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 2089733
Portefuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVlootkant1en3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 3' geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

In de vergadering van 28 maart 2023 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure. 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 burgerwoningen.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Weert, 19 mei 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.: 30 mei 2023

Nummer: 16

De secretaris,



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 worden 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 wilden 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 wilden 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 een minimale afstand 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 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' opgenomen, 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. 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. De planschadeovereenkomsten (Vlootkant 1 en 3) zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

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 (prijsspeil 2021). De eerder in rekening gebrachte legeskosten van het principeverzoek (€ 1.210,00) zijn 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 anterieure overeenkomst met de voormalige eigenaresse van Vlootkant 1 (waarin ook de financiële compensatie is geregeld) en de planschadeovereenkomst (met de eigenaren van Vlootkant 3) zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren 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

Wij hebben op 5 april 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 mei 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Vlootkant 1 en 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.BPVlootkant1en3-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. 15 mei 2023 met nummer DJ-2090961. 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.

Planning

Na vaststelling van het plan op 12 juli 2023 treedt het plan naar verwachting in september 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel- en besluit
2. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 – Toelichting

3. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Bijlagen bij de toelichting
4. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Regels
5. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Bijlagen bij de regels
6. Ontwerp bestemmingsplan Vlootkant 1 en 3 - Verbeelding
7. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Vlootkant 1
8. Planschadeovereenkomst Vlootkant 3
9. Reactie provincie Limburg d.d. 15 mei 2023

