

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Afdeling | : R&E - Planologie | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Marjo Beeren | DJ-2211143 |
| Portefeuillehouder | : M.Beeren@weert.nl, 0495-575232 | Zaaknummer: |
| | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | 2211133 |
| | | Publicatie: |
| | | Openbaar |

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Op 22 november 2022 heeft uw college in principe ingestemd met het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk) met een herziening van het bestemmingsplan. De agrarische bestemming wordt hierbij globaal omgezet in 'Wonen' en de bestaande woonbestemming wordt omgezet in 'Agrarisch'.

Bestemmingsplan

De huidige woning van de initiatiefnemer, gelegen aan de Maaseikerweg 182, ligt op minder dan 4,5 meter achter de woning van de burens, gelegen aan de Maaseikerweg 180. Nadelen van de huidige situatie zijn een gebrek aan privacy en het delen van de inrit. Door het bouwperceel te verplaatsen naar het naastliggende agrarische perceel wordt deze situatie aanzienlijk verbeterd. De woning komt hiermee vrij te liggen. Dit brengt ook een verbetering van het woon- en leefklimaat voor beide woningen met zich mee. In de nieuwe situatie wordt het bestaande bouwvlak voor de hoofdbouw met een oppervlakte van ca. 160 m² in dezelfde hoedanigheid opgeschoven naar het naastliggende perceel. De oppervlakte van het bestaande woonperceel is ca. 1140 m². De oppervlakte van het nieuwe bouwperceel met de bestemming 'Wonen' heeft een gelijke oppervlakte. De

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-----------|----|------|-----|----|----|----|
| Weert, 11 september 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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 31 oktober 2023

Nummer: 5

De secretaris,

huidige bestemming 'Wonen' op het perceel, sectie AD, nr. 227, wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.

Tegelijkertijd met de planologische procedure om het bestemmingsplan te herzien zal een procedure hogere grenswaarde geluid worden gevoerd. Dit in verband met het wegverkeerslawaai afkomstig van de Maaseikerweg.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voorziet niet in de mogelijkheid om deze situatie planologisch te regelen. Het bestemmingsplan dient hiervoor te worden herzien.

Doel(en)

Het doel is aan de woonwensen van initiatiefnemer tegemoet te komen.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt betekent deze ontwikkeling een verbetering.

De nieuwe situatie betekent zowel vanuit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt een verbetering voor zowel de bewoners van de Maaseikerweg 182 als 180 zoals hiervoor omschreven. Vanuit planologisch oogpunt is de situatie een verbetering, omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is dat woningen achter elkaar zijn gesitueerd. De nieuw te bouwen woning krijgt een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m en een maximale inhoud van 750 m³. Dit zijn ook de maten die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

1.2 Er wordt bebouwing gesloopt.

Zowel op het huidige woonperceel als op het bestaande agrarische perceel is een behoorlijk aantal gebouwtjes en bouwwerken aanwezig. Op het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' dient alle bebouwing te worden gesloopt. Hiertoe heeft initiatiefnemer een sloopverklaring getekend. Hiermee wordt ook verrommeling in het buitengebied tegengegaan. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De sloop van de huidige woning Maaseikerweg 182 en de overige schuurtjes en bouwwerken, die deel gaan uitmaken van de bestemming 'Agrarisch' maken onderdeel uit van dit initiatief. In de regels bij het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting een instandhoudingstermijn aangehouden voor de bestaande woning Maaseikerweg 182 tot uiterlijk 31 december 2026. De overige schuurtjes c.q. bouwwerken die deel gaan uitmaken van de agrarische bestemming dienen uiterlijk binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te zijn gesloopt en het perceel dient dan te zijn opgeruimd.

1.3 Er wordt voldaan aan het beleid.

Gelijktijdig met het creëren van een nieuwe woonbestemming komt de bestaande woonbestemming te vervallen en wordt deze omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Per saldo wordt er geen woonfunctie in het buitengebied toegevoegd. Hiermee is het verzoek ook niet strijdig met ons beleid zoals is bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Ook

wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, er is tenslotte sprake van één erbij – één eraf. Met het invullen van dit verzoek wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

2. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

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 dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. Grootboekrekening: 58101, categorie: 83700

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. De concept planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie. Tevens is een sloopverklaring opgesteld zoals hiervoor is vermeld. Deze is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn verder betrokken geweest: Karin van de Water, Rick Martens en Werner Mentens (afdeling R&E). Suzan Govers (vergunningverlener milieu VTH).

Extern:

Steven Palmen (Teken- en Adviesbureau)
M&A Omgeving BV (Adviesbureau)
Initiatiefnemer

Participatie

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plan in kennis gesteld. Hij heeft aangegeven dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 2 november 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 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 in januari 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 2 Aerius berekening
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 3 Geurberekening (voorgrond) en fijnstofberekening
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 4 Geurberekening (achtergrond)
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' - Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
10. Ontwerp-raadsbesluit
11. Sloopverklaring
12. Planschadeovereenkomst