

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-2394226
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 2391294
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPEindhovenseweg103-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103'.
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 bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

In de vergadering van 8 november 2022 heeft het college besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen om een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Eindhovenseweg 103 om te zetten in een burgerwoning met 1.000 m² bijgebouwen op een bestemming 'Wonen' van ca. 5.000 m² en een bestemming 'Tuin' van ca. 14.650 m², onder de voorwaarde van 3,4 ha natuurontwikkeling, middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

Ter plaatse was een pluimveebedrijf met akkerbouwbedrijf aanwezig, gespecialiseerd in de opfok van (biologische) scharrelkippen. De locatie grenst aan het Natura 2000 gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', deels in gebruik ten behoeve van een militair oefenterrein. Het bedrijf is aangemerkt als piekbelaster. Het agrarische bedrijf neemt deel aan de "Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden". Als onderdeel van deze regeling dient middels het bestemmingsplan vastgelegd te worden dat er in de toekomst geen veehouderij activiteiten meer plaats kunnen vinden op de locatie.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 5 december 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Ten aanzien van het vast te stellen bestemmingsplan wordt ambtshalve nog een aanpassing in de regels voorgesteld. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is geregeld dat er eerst vervolgonderzoek dient plaats te vinden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen alvorens bestaande gebouwen mogen worden gesloopt. Op (ambtelijk) verzoek van de provincie zijn hier boerenzwaluwen aan toegevoegd. Formeel heeft de provincie te kennen gegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Relatie tot de strategische visie

De herontwikkeling van deze agrarische bedrijfslocatie grenzend aan een Natura 2000 gebied naar een woonbestemming, waarbij tevens sprake is van natuurontwikkeling, draagt bij aan de strategische waarden 'Goed wonen voor iedereen' en 'Groen inzetten in al zijn kwaliteiten'.

Effect

Het effect is dat voor een agrarisch bedrijf dat als piekbelaster is aangemerkt een passende bestemming wordt gerealiseerd. Het agrarische bedrijf neemt deel aan de "Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden" en levert hiermee een bijdrage aan de stikstofproblematiek.

Doel(en)

Het doel is een passende invulling te geven aan deze locatie. In dit geval wordt een agrarische bedrijfslocatie opgeheven en wordt hiervoor in de plaats een woon- en natuurbestemming gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

De locatie ligt ingeklemd tussen de Eindhovenseweg/Rijksweg A2 en de spoorlijn Eindhoven – Weert en grenst direct aan de Natuurbrug Weerterbergen, dat een natuurverbinding vormt binnen het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Het is een wenselijke ontwikkeling dat een intensief veehouderijbedrijf op een dergelijke locatie stopt. Met de sloop van de stallen (met asbest) en het intrekken van de milieurechten wordt een aanzienlijke milieuwinst gehaald.

De motivering voor 1.000 m² bijgebouwen is dat initiatiefnemer over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. Verder worden de schuren gebruikt voor de stalling van historische landbouwwerktuigen (hobby). De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Bovendien is een van de daken van de schuren voorzien van zonnepanelen.

De gevraagde woonbestemming krijgt een oppervlakte van ca. 5.000 m². Dit is evengoed nog vrij groot en komt doordat de te handhaven schuren ver uit elkaar liggen. De overige delen van het terrein krijgen, voor zover ze niet naar 'Natuur' omgezet worden, de bestemming 'Tuin'. In de uiteindelijke situatie ontstaat ca. 5.000 m² 'Wonen', ca. 14.650 m² 'Tuin' en 34.400 m² 'Natuur'.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Er kan van de wijzigingsbevoegd geen gebruik gemaakt worden vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de omzetting van een deel van het agrarisch bouwblok naar 'Tuin'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen naar 'Natuur'.

Op 6 oktober 2023 is de Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) ingetrokken. Dit betrof een verleende vergunning voor een pluimvee-, schapen- en paardenhouderij. Met het intrekken van de vergunning is het bedrijf op deze locatie beëindigd.

2.1 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.

3.1. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kantttekeningen en risico's

Het aantal m² voor wonen en tuin is fors. Dit is toegestaan, onder de voorwaarde dat hier tegenover een oppervlakte van 3,4 ha aan natuurontwikkeling staat. Verder ligt de woning op een afstand van 60 meter van de weg en liggen de aanwezige gebouwen relatief gezien ver uit elkaar.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

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

Initiatiefnemer heeft de eigenaren van het naastgelegen restaurant geïnformeerd over de beëindiging van de veehouderij activiteiten. Zij stemmen in met deze ontwikkeling. Voor het overige is in de nabijheid geen bebouwing aanwezig.

Communicatie

Op 13 december 2023 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPEindhovenseweg103-ON01.

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

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 1 februari 2024 met nummer 2279906/2360529. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten,

waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting begin juni 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Bijlage 1 toelichting
Ecologische quickscan
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Bijlage 2 toelichting Nader
ecologisch onderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' - Bijlage 3 toelichting
Verkennd bodemonderzoek
7. Planschadeovereenkomst
8. Provinciale reactie

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2394226

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 12 maart 2024.

Op 13 december 2023 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met natuurontwikkeling. Het agrarische bedrijf neemt deel aan de "Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden".

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-ON01.

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 van VROM 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 'Eindhovenseweg 103' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 5 december 2023 op 13 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 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 d.d. 1 februari 2024 een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ten aanzien van het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve nog een aanpassing in de regels aangebracht. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is geregeld dat er eerst vervolgonderzoek dient plaats te vinden naar het daadwerkelijk voorkomen van vlermuizen, huismussen en gierzwaluwen alvorens bestaande gebouwen mogen worden gesloopt. Hier zijn boerenzwaluwen aan toegevoegd.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103'.
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 bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2024

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