

Vergadering Gemeenteraad van 21-06-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Beurskens, Anouk

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001409

Zaaknummer JOIN:

Z/17/042984

Agendapunt:

8

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Truyenhoekweg 8

Voorstel

1. Met de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 te wijzigen in burgerwoning. Oorspronkelijk had dit pand ook een woonbestemming (bestemmingsplan 'Risseweg 1992'). Het pand is als bedrijfswoning opgenomen in het bestemmingsplan 'Leuken-Noord', aangezien het pand als bedrijfswoning is opgenomen in een revisievergunning uit 1998. Met dit bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke planologische situatie hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd en is raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Truyenhoekweg 8 gebruikt kan worden als burgerwoning.

Argumenten

1.1 De locatie is hiervoor geschikt.

De woning ligt aan de rand van het bedrijventerrein in een overgangsbied naar het buitengebied met diverse (burger)woningen.

1.2 Er zijn hogere grenswaarden op grond van de Wet Geluidhinder vastgesteld.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het gezonde industrieterrein Leuken Noord op de gevel van de woning Truyenhoekweg 8 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde vaststellen, in dit geval van 52 dB.



Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarde met bijbehorend akoestisch onderzoek heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het besluit. De hogere grenswaarden worden vastgesteld door uw college (waarschijnlijk 16 of 23 mei 2017) voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt.

3.1 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 voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure worden gebracht. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

4.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

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

Kantttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Leges

De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Juridische gevolgen

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Eventuele verzoeken om planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 29 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 11 augustus 2017 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend en toegekend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 15 maart 2017 bekend gemaakt dat met ingang van 16 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg8-ON01.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen en een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. In het raadsbesluit wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven. De zienswijzen leiden niet

tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In het raadsbesluit wordt op de zienswijzen ingegaan.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 21 april 2017 met nummer 2017/130 en de aan de raad gerichte brieven met nummers 2017/139 en 2017/141.

Advies raadscommissie

Ruimte➤ Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Planschadeovereenkomst
3. Reactie provincie Limburg en zienswijzen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 09-05-2017;

Op 15 maart 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 16 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 26 april 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg8-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning.

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 'Truyenhoekweg 8' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen en is een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van M.J.J.M. Bruekers en mevrouw F.C.E. Loijen, Altaarhoeve 2, te 3930 Hamont-Achel (België), d.d. 25 april 2017, ingekomen d.d. 25 april 2017.

Insprekers wijzen er in hun zienswijze op dat de wijziging naar burgerwoning van de woning aan de Truyenhoekweg 8 de mogelijke, huidige invulling en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Truyenhoekweg 1b belemmert. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd, stelt inspreker de gemeente aansprakelijk voor alle (vervolg)schade en de kosten die hieruit voortvloeien.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

De woning aan de Truyenhoekweg 8 is in de huidige situatie bestemd als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is net als een burgerwoning een geurgevoelig object conform de Wet Geurhinder en Veehouderij. In de huidige situatie dient dan ook al rekening te worden gehouden met de woning als agrarisch bedrijven in de omgeving willen uitbreiden. Bij het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' waar een bedrijfswoning is toegestaan naar de

bestemming 'Wonen' verandert er dus niks voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Truyenhoekweg 1b.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van J.C.M. Houben, Verborgsweg 2 te 6004 RK Weert, d.d. 25 april 2017, ingekomen d.d. 26 april 2017

Inspreker is het niet eens met de wijziging van de woning van bedrijfswoning in burgerwoning. De woning is gelegen op een industrieterrein. Inspreker vraagt zich af wat voor nadelen het heeft als er een andere bewoner komt wonen in de toekomst. De gemeente en de initiatiefnemer worden aansprakelijk gesteld voor schade, vervolgschade en kosten in de toekomst.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

De woning Truyenhoekweg 8 was in het bestemmingsplan 'Risseweg 1992' bestemd voor woondoeleinden. In het vigerende bestemmingsplan 'Leuken-Noord' is de bestemming gewijzigd in 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit is gebeurd op grond van een uit 1998 daterende revisievergunning. De eigenaar wenst echter de oorspronkelijk bestemming 'Woondoeleinden' te herstellen. Het pand heeft als bedrijfswoning beperkingen omdat het niet door derden bewoond mag worden. Dat is de reden van de herziening van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is waar de door inspreker bedoelde schade, vervolgschade en kosten betrekking op heeft. Het bestemmingsplan ziet niet op ruimere bouw mogelijkheden. Het ziet alleen op een wijziging van het gebruik, waardoor ook burgers, die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen, kunnen wonen in het pand.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' 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. Met de wijziging van de bestemming van de woning aan de Truyenhoekweg 8 naar burgerwoning in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPTruyenhoekweg8-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Truyenhoekweg 8'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21-06-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans