

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-901976
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 901481
		Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Diesterbaan 49'.

## Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan49-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 49' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

### Principebesluit voorliggend initiatief

In de vergadering van 1 augustus 2017 (zomermantuaat) heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer en mevrouw Slenders, Diesterbaan 55 te Weert om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Diesterbaan 49 om te zetten naar een woonbestemming. Initiatiefnemers hebben de locatie Diesterbaan 49 met de naastliggende gronden aangekocht. De oppervlakte van deze percelen bedraagt in totaal ca. 53.000 m<sup>2</sup>. De locatie Diesterbaan 49 is een agrarische bedrijfslocatie, waar de agrarische activiteiten feitelijk zijn beëindigd. Het naastliggende perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'bostuin'. Deze gronden zijn voorheen onder meer beplant met maïs. Initiatiefnemers willen ter plaatse een woonhuis realiseren met een inhoud van 1850 m<sup>3</sup> en daarnaast 300 m<sup>2</sup> bijgebouwen.

### Ontwerp bestemmingsplan

Uw college heeft op 29 oktober 2019 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Weert, 5 december 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

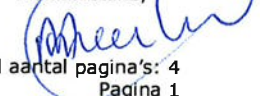
### **In te vullen door het B&W secretariaat:**

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

Beslissing d.d.: 17-12-2019

Nummer: 37

De secretaris,



## **Beoogd effect/doel**

Het doel is om deze ontwikkeling planologisch te regelen met een herziening van het bestemmingsplan.

## **Argumenten**

### *1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.*

De bedrijfslocatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Het gebruik als (burger)woning met de gevraagde inhoud is op grond van deze bestemming niet toegestaan. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Ingevolge de geldende bestemming mag een bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud hebben op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, indien deze groter is dan de standaardnorm van 750 m<sup>3</sup>. De bestaande inhoud van de huidige bedrijfswoning Diesterbaan 49 bedraagt ca. 1850 m<sup>3</sup>.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wordt omgezet in 'Wonen'. Op grond hiervan mag een woning met maximaal de bestaande inhoud worden herbouwd.

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m<sup>2</sup> stal op eigen perceel per m<sup>2</sup> uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds van € 100,- per m<sup>2</sup> uitbreiding dan wel zelf te regelen kwaliteitsverbetering elders ter waarde van dit bedrag).

De perceelsoppervlakte dient minimaal 2.500 m<sup>2</sup> te zijn om van deze regeling gebruik te kunnen maken. Hieraan wordt voldaan. Op het perceel Diesterbaan 49 was een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2531 m<sup>2</sup> aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en het asbest is gesaneerd. De sloop van deze bedrijfsgebouwen biedt ruim voldoende mogelijkheden om een eventuele extra oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m<sup>2</sup> te kunnen compenseren. Verder dient aangegeven te worden dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de melding Activiteitenbesluit. Dit is inmiddels gebeurd. Er zijn verder geen beperkende milieucirkels.

Met inachtneming van een inhoud van de woning van maximaal 1850 m<sup>3</sup> en de mogelijkheid om een oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren van 300 m<sup>2</sup> kan aan het verzoek medewerking worden verleend.

Voor wat betreft de maatvoering van de te herbouwen woning dient een goothoogte van het hoofdgebouw van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter te worden aangehouden. Voor wat betreft de overige gronden dient sprake te zijn van een natuurlijke inrichting met een passende bijbehorende bestemming. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld, waarbij aandacht is gevraagd voor de inrichting van het perceel in relatie tot de omliggende omgeving. De bestemming wordt omgezet naar 'Natuur' met de nadere aanduiding 'bostuin'.

### *1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025.*

Het omzetten naar de bestemming 'Wonen' heeft verder geen gevolgen voor de woningvoorraad, omdat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen ten aanzien van 'wonen' is vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025.

### *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 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, personele en juridische gevolgen**

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

### **Duurzaamheid**

*De woning dient aan de hedendaagse eisen te voldoen.*

De woning dient aan de huidige lage EPC te voldoen. Bij de invulling van het bouwplan wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke, niet uitlogende en duurzame (bouw) materialen. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en opgeborgen zodat het kan infiltreren.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 5 februari 2020 zal het plan naar verwachting eind maart 2020 in werking treden. Dit onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

### **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 30 oktober 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 oktober 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 december 2019 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 49', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan49-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://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. 11 december 2019 met nummer 863709/906137. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk door te geleiden naar de raad.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:  
Werner Mentens, Rick Martens, Michel Jans, Johan van den Burg, Marian Arts (afdeling

R & E)  
Karin van de Water (afdeling VTH)  
Wim Truyen (afdeling OSCW)

Extern:

De heer en mevrouw Slenders  
De heer J. Heuvelmans (Arvalis Advies B.V.)  
De heer J. van Haperen (Forma Verde)

**Bijlagen:**

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Planschadeovereenkomst (863709/865100)
4. Reactie provincie Limburg