

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1810637
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 1810594
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 25 januari 2022 in principe ingestemd met de herbestemming van de bedrijfswoning op de locatie Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming. De huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden hierbij gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. De locatie grenst aan de noordzijde aan een tankstation met wasstraat met de bestemming 'Bedrijf'. Planologisch gezien behoort deze bedrijfswoning bij het tankstation. Ook op grond van de geldende Omgevingsvergunning, activiteit milieu, is de woning Ringbaan Zuid 27 nog steeds als bedrijfswoning bij het tankstation vergund en heeft er nooit een afsplitsing plaatsgevonden. Dit is inmiddels overigens geregeld door intrekking van de vergunning voor de bedrijfswoning.

Eigenaar heeft deze woning in 2012 gekocht en heeft tot voor kort nooit geweten dat hier een bedrijfsbestemming gold en is hier destijds door de verkopende makelaar ook niet op gewezen.

Ontwerp bestemmingsplan

Uw college heeft op 19 juli 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Relatie tot de strategische visie

In de visie 'Werken aan Weert 2030' wordt 'Goed wonen voor iedereen' als één van de waarden genoemd. Het planvoornemen draagt hieraan bij.

Beoogd effect

Meer voormalige bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt als burgerwoningen.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is het herbestemmen van de bedrijfswoning Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming.

Argumenten

1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt onder voorwaarden aanvaardbaar.

De bedrijfswoning is sinds 2012 in eigendom van initiatiefnemer. Hij woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt ook specifiek voor het gedeelte waar de woning is gesitueerd en geldt niet voor de verdere bedrijfsbestemming. Bij een herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning dient deze (als zijnde kwetsbaar object) buiten de 10-6 risicocontour te vallen van het tankstation. Dit is nader onderbouwd in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is ingetrokken voor het gedeelte waarvoor de bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) geldt.

1.2 Het initiatief past binnen ons beleid.

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging worden dan ook geen mogelijkheden geboden. Het voorliggende initiatief, waarbij de bedrijfslocatie wordt verkleind en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is niet in strijd met dit beleid.

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 overeenkomst 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 gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog met een aantal omwonenden gesproken. Deze hebben aangegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen. Het verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Communicatie

Het college heeft op 27 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27', 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 website

www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-ON01. Het 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. 25 augustus 2022 met nummer DJ-1796856. 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. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het plan op 16 november 2022 treedt het plan naar verwachting in januari 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 1 regels Molenbiotopen
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 1 toelichting historisch bodemonderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 2 toelichting omgevingsdialoog
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' - Bijlage 3 toelichting geurberekening
8. Reactie provincie Limburg
9. Planschadeovereenkomst

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
C.J.W.M. Joosten	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1810637

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2022;

Op 27 juli 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27', met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het herbestemmen van de bedrijfswoning Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming. De huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden hierbij gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.

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 'Ringbaan Zuid 27' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 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 Gemeentebled (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' ongewijzigd vast te stellen;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRingbaanZuid27-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Ringbaan Zuid 27' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2022.

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