

Vergadering Gemeenteraad van 24-02-2016

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Beeren, Marjo

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001227

Zaaknummer JOIN:

Z/16/013986

Agendapunt:

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17'.

Voorstel

1. Met de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning op de locatie Kruispeelweg 17 in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17'.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Inleiding

De huidige locatie Kruispeelweg 17 omvat een vroeg-naoorlogse woning die in een zeer slechte staat verkeert met hierbij een aantal oude, deels vervallen stallen en schuren. Woonhuis met bijbehorende opstallen staan op een huisperceel met omliggende agrarische gronden van in totaal ruim 4 ha. Het doel is om zowel de woning met opstallen te slopen als het huidige bouwvlak te vergroten en te verplaatsen. Tevens wordt de bestemming 'Wonen' vergroot. Ter plaatse wordt een nieuw landhuis opgericht met een inhoud van 1000 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt verruimd van 150 tot 300 m². Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd en is raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect/doel

Het doel is het maken van een regeling waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor het herbouwen van een woning met een inhoud van maximaal 1000 m³ en een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 300 m².

Argumenten

1.1. *Het bouwen van de nieuwe woning is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.* In het geldende bestemmingsplan is een maximale bebouwingsomvang van 750 m³ toegestaan voor de woning en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m². Initiatiefnemers wensen op deze locatie een grotere woning (1000 m³) en een grotere oppervlakte aan bijgebouwen (300 m²) te realiseren. Hiertoe dient het bestemmingsplan



te worden herzien. Als kwaliteitsbijdrage voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een inpassings- en compensatieplan opgesteld.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW).

De verruiming van de inhoud van de woning en de grotere oppervlakte aan bijgebouwen voldoet aan het GKW. De compensatie vindt plaats door de aanleg van natuur op het perceel met een oppervlakte van 5008 m². Hieraan wordt in het bestemmingsplan ook de bestemming 'Natuur' toegekend. Verder worden de verouderde woning en bijbehorende (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt, die in vervallen staat verkeren en asbesthoudend materiaal bevatten. De sloop van 518 m² aan bebouwing wordt ingebracht als compensatie. De nieuwe woning wordt qua vormgeving en materiaalkeuze afgestemd op het landelijk karakter van de omgeving. Hiermee zorgt ook de nieuwe bebouwing voor een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de vervallen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die momenteel op de locatie aanwezig zijn.

1.3 De woning wordt duurzaam.

Bij de realisatie van deze nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.400,-- (prijsspeil 2013). De kosten van de regionale kwaliteitscommissie bedragen € 795,80. Deze kosten zijn initiatiefnemer inmiddels in rekening gebracht.

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding is een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Planning:

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 3 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 14 april 2016 in werking en zal het dan ook onherroepelijk worden.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 11 november 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 december 2015, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Kruispeelweg 17 met bijbehorende toelichting en het ontwerp vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan omvat het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning van maximaal 1000 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 300 m² met bijbehorende inpassing en compensatie op de locatie Kruispeelweg 17. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKruispeelweg17-ON01.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 'Kruispeelweg 17' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

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.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Van de zijde van initiatiefnemer is verzocht om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen voor zover de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdallandschap' geldt voor de bestemming 'Wonen'. Per abuis is voor de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdallandschap' de begrenzing van de 'oude' woonbestemming (uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') gehanteerd. In lijn met de systematiek van het moederplan, en gezien de intentie van het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17', had deze begrenzing aangepast moeten worden naar de grens van de 'nieuwe' woonbestemming. Hiertegen bestaat vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar. Uw raad wordt voorgesteld hiermee in te stemmen en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte brief met nummer Raad/2015/395.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Openbare bijlagen:

1. Toelichting, regels en verbeelding met bijlagen.
2. Planschadeovereenkomst.
3. Reactie van de provincie.

Niet-openbare bijlagen:

Geen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Numer raadsvoorstel: RAD-001227

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-01-2016;

Burgemeester en wethouders hebben op 11 november 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 december 2015, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Kruispeelweg 17 met bijbehorende toelichting en het ontwerp vaststellingsbesluit.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKruispeelweg17-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning van maximaal 1000 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 300 m² met bijbehorende inpassing en compensatie op de locatie Kruispeelweg 17.

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 'Kruispeelweg 17' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' zijn geen zienswijzen ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in een reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Van de zijde van initiatiefnemer is verzocht om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen voor zover de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdallandschap' geldt voor de bestemming 'Wonen'. Per abuis is voor de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdallandschap' de begrenzing van de 'oude' Woonbestemming (uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') gehanteerd. In lijn met de systematiek van het moederplan, en gezien de intentie van het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17', had deze begrenzing aangepast moeten worden naar de grens van de 'nieuwe' Woonbestemming. Hiertegen bestaat vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' 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. De bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren op de locatie Kruispeelweg 17.
2. Het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Kruispeelweg 17'.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24-02-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans