

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Van Heemstraweg 14a in Weurt	Raadsvergadering	: 9 oktober 2018
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW18.00441	Datum	: 25 september 2018
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 4 september 2018
Persgesprek	: 5 september 2018	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van een functieverandering op het perceel Van Heemstraweg 14a te Weurt. Het agrarische bouwvlak zal geheel komen te vervallen. Een gedeelte van de gronden zal worden voorzien van een woonbestemming. In ruil voor de sloop van 750 m² agrarische bedrijfsgebouwen mag een extra woning wordt gerealiseerd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Van Heemstraweg 14a Weurt' met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPheemstra14aweu-vadf ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel met bijbehorende bebouwing aan de Van Heemstraweg 14a in Weurt is verkocht. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden voorzien van een bestemming Agrarisch met een agrarisch bouwvlak. De nieuwe eigenaar wil de functie veranderen naar wonen. Ook wil hij 750 m² bedrijfsopstallen slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning realiseren naast de huidige bestaande bedrijfswoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt. Het plan kan nu door u worden vastgesteld.

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit de verbeteren op dit perceel.

Argumenten

1. *Er zijn geen ruimtelijke/planologische bezwaren tegen het plan*

1.1 De ontwikkeling past binnen het functieveranderingsbeleid.

De "Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied" van 26 januari 2010 geeft de randvoorwaarden voor medewerking aan functieverandering. Functieverandering naar wonen van voormalige bedrijfsgebouwen is in beginsel mogelijk bij een gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen van minstens 750 m². Er kan dan 1 extra woning gerealiseerd worden, waarbij de totale bouwmassa niet meer dan 1.000 m³ wordt en de oppervlakte max 50% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing bedraagt. De nieuwe woning komt dan op het zelfde perceel als de gesloopte bebouwing.

1.2 De Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangevuld met de ladder voor duurzame verstedelijking, als motiveringseis in de toelichting van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de vraag of er regionaal behoefte aan is, en zo ja, of die behoefte niet kan worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied in een regio. Initiatieven in het kader van "Ruimte voor ruimte"-regelingen, zoals hier aan de orde, vallen niet onder de ladder.

1.3 Er zijn geen bezwaren tegen het bestemmingsplan

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar uitsluitend een woonperceel, waarbij een extra woning mogelijk wordt gemaakt in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsopstallen. In de bijlage bij de regels is een inrichtingsplan opgenomen dat voldoet aan de voorwaarden van de agrarische erfbenadering. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Overleg omwonenden/geen zienswijzen

In het kader van de toekomstige omgevingswet is al aan initiatiefnemers gevraagd de omgeving te consulteren over hun initiatief. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Uit het overleg zijn geen vragen of opmerkingen naar voren gekomen die aanleiding geven om de procedure te beëindigen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid

Met de toepassing van het functieveranderingsbeleid wordt behoud cq verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd.

Communicatie

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Principebesluit (BW17.00383)
2. Besluit tot start procedure (BW18.00300)
3. Regels bestemmingsplan Van Heemstraweg 14a Weurt (at18002552)
4. Bijlage 1 bij regels: Staat van bedrijfsactiviteiten (at18002553)
5. Bijlage 2 bij regels: Te slopen bebouwing Van Heemstraweg 14a Weurt (at18002554)
6. Bijlage 3 bij regels: Inrichtingsplan (at18002555)
7. Toelichting bestemmingsplan Van Heemstraweg 14a Weurt, (at18002556)
8. Bijlage 1 bij toelichting: Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (at18002557)
9. Bijlage 2 bij toelichting: Milieukundig bodemonderzoek (at18002558)
10. Bijlage 3 bij toelichting: Onderzoek wegverkeerslawaaai (at18002559)
11. Bijlage 4 bij toelichting: Watertoets (at18002560)
12. Bijlage 5 bij toelichting: Quicksan flora en fauna (at18002561)
13. Bijlage 6 bij toelichting: Archeologisch onderzoek (at18002562)

14. Bijlage 7 bij toelichting: Verslag informeren omwonenden, (at18002563, passief openbaar i.v.m. privacy gevoelig informatie)
15. Verbeelding bestemmingsplan Van Heemstraweg 14a Weurt, (at18002564)

Routingformulier: at18002575

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester