

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-2304180
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2304177
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPMastenbroekweg34-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 8 november 2022 in principe ingestemd met bouw van een ruimte voor ruimte woning op het bedrijfsperceel aan de Mastenbroekweg 32A.

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg en RvR Limburg CV bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Inmiddels zijn voor alle 20 woningen besluiten genomen. De stand van zaken kan als volgt weergegeven worden:

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, woningen zijn gereed.
- 1 woning Grotestee 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, vergunning is in procedure.
- 2 woningen Geuzendijk 15A en 17, woningen zijn gereed.
- 1 woning De Horst 2A, woning is gereed.
- 2 woningen Rietstraat 31 en 33, woningen zijn gereed.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, 2 woningen zijn in aanbouw, voor 1 woning is vergunning aangevraagd.
- 1 woning Pylsstraatje 2B, woning is in aanbouw.
- 1 woning Ittervoorteweg, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk.
- 1 woning Vrakkerstraat 78, vergunning is verleend.
- 1 woning Dijkerstraat 75, vergunning is verleend.
- 1 woning Mastenbroekweg 34, bestemmingsplan is in procedure.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 24 oktober 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'tuincentrum'. Deels, aan de straatzijde, is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. De locatie ligt in de zonering 'buitengebied' van de Provinciale omgevingsvisie.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' draagt hieraan bij.

Doel(en)

Afronden van de opgave ruimte voor ruimte.
Tempo houden op bouwontwikkeling.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied in een lint met burgerwoningen. Een niet-agrarisch bedrijf, zoals in voorliggende situatie het geval is, is een functie die in principe niet passend is in het buitengebied. Daarmee is de locatie kansrijk.

De betreffende percelen, kadastraal bekend gemeente Weert sectie AE nummers 1038 en 1039, hebben een totale oppervlakte van 8.374 m². De nieuwe woning wordt geprojecteerd op de locatie van de kassen. De oppervlakte van de woonbestemming wordt 800 m². De bestaande bedrijfswoning op nummer 32 wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Hierbij is de bestemming 'Wonen' passend gemaakt bij de woning Dit betekent al met al dat een deel van het perceel herbestemd wordt tot 'Agrarisch'. Het gemetselde kantoorgedeelte/ingang bij de kassen met een goothoogte van 4,25 m en een bouwhoogte van 6,07 m, wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe woning. De kassen zijn inmiddels verwijderd (ca. 1.050 m²), de hemelwateropvang en verhardingen worden verwijderd. Op het perceel staat een opslagloods welke zal worden gehandhaafd. Het pand heeft een oppervlakte van 255 m² en wordt herbestemd tot 'schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tot slot wordt een deel van het perceel, voor en naast de nieuwe woning, herbestemd tot 'Tuin'. Daarmee komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen.

De nieuwe woning krijgt een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m. Het bouwplan dient door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te worden getoetst vanwege de ligging in het stads- en dorpsgezicht. Met de lagere hoogten dan gebruikelijk bij ruimte voor ruimte woningen wordt aangesloten bij de hoogten van de woningen in de omgeving. Deze hoogten zijn overigens uitgangspunt bij woningen in het buitengebied. De inhoud van de woning kan 1.000 m³ worden, overeenkomstig de uitgangspunten bij ruimte voor ruimte woningen.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

1.3 Er zijn geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er geen (milieu) belemmeringen zijn en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De eigenaar heeft schriftelijk bevestigd dat de bedrijfsactiviteiten aan de Mastenbroekweg 32A zijn beëindigd. Daarmee is er geen sprake meer van een Melding activiteitenbesluit op de locatie.

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 zijn overeenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022) en zijn in rekening gebracht.

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede van de Algemene Reserve (R 1000). Dit wordt financieel geboekt, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en de factuur wordt verzonden.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico is met RvR Limburg CV (plandeel ruimte voor ruimte woning) en met de eigenaar (in verband met herbestemming resterende plandeel) een planschadeovereenkomst aangegaan. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E (Mandatenregeling 2021 vastgesteld door b&w op 13 april 2021).

Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving op de hoogte gebracht van de ontwikkeling.

Communicatie

Het college heeft op 1 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 2 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' 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.BPMastenbroekweg34-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 21 februari 2024 zal het plan naar verwachting in medio april 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

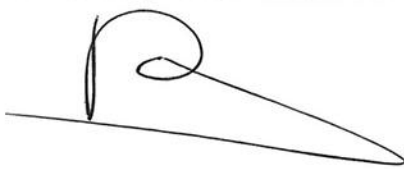
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Mastenbroekweg 34 – Toelichting
2. Bp. Mastenbroekweg 34 – Regels
3. Bp. Mastenbroekweg 34 – Verbeelding
4. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 3 Geuronderzoek
7. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 4 Quick scan Flora en Fauna
8. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 5 Stikstofberekening
9. Bp. Mastenbroekweg 34 – Bijlage 6 Waterdoorlatendheidsonderzoek
10. Reactie provincie Limburg
11. Planschadeovereenkomst met RvR Limburg CV
12. Planschadeovereenkomst met initiatiefnemer

Bijbehorend ontwerptraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2304180

Advies raadscommissie

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

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 1 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 2 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van niet-agrarisch bedrijf (een tuincentrum) aan de Mastenbroekweg 32A naar een ruimte voor ruimte woning, waarbij de bedrijfswoning aan de Mastenbroekweg 32 wordt herbestemd naar een burgerwoning. De omliggende gronden worden deels herbestemd tot tuin en deels tot agrarisch gebied.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPMastenbroekweg34-ON01.

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 'Mastenbroekweg 34' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 24 oktober 2023 op 1 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeentebled.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 2 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 december 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

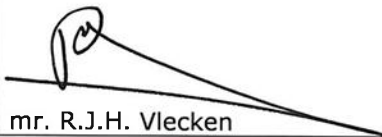
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPMastenbroekweg34-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 februari 2024.

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