

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-1926702
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer:
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eljk	1926595

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPStSebkapelstr7-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Agrarisch adviesbureau Aelmans heeft namens de initiatiefnemer d.d. 23 november 2021 een principeverzoek ingediend om de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 te splitsen in twee wooneenheden. De ouders van initiatiefnemer wonen aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 en hebben hier een agrarisch bedrijf uitgeoefend.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De oppervlakte van deze agrarische bedrijfslocatie is 5943 m². Vanwege het feit dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, de ouders er graag blijven wonen en initiatiefnemer ook voornemens is om er te gaan wonen, is het voornemen ontstaan om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' waarbij het bestaand hoofdgebouw, bestaande uit de bedrijfswoning met berging en schuur, wordt gesplitst in 2 woningen. Het bestemmingsplan staat dit niet rechtstreeks toe. In het bestemmingsplan is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met een woningsplitsing, maar deze wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming te wijzen naar 'Agrarisch'. Wel kan het verzoek worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Het college heeft hiermee op 25 januari 2022 in principe ingestemd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 1 november 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. Met het splitsen van de bestaande woonstalboerderij in twee wooneenheden wordt een aanvullende wooneenheid gecreëerd en wordt een agrarische

bedrijfslocatie met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' geschrapt. Dit past binnen het gemeentelijk beleid.

Beoogd effect

Het doel is deze splitsing van de woonstalboerderij en het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming naar 'Wonen' en 'Agrarisch' planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan.

Te meten als volgt:

De bestaande woonstalboerderij krijgt hiermee een passende functie die past binnen ons beleid.

Beoogd(e) doel(en)

Het beoogd doel is een vastgesteld bestemmingsplan.

Te meten als volgt:

Met deze ontwikkeling worden twee burgerwoningen in het buitengebied toegevoegd en komt een agrarische bedrijfslocatie, waarop intensieve veehouderij is toegestaan te vervallen.

Argumenten

1.1 Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Het is een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt herzien in een woonbestemming (deels) en in agrarisch gebied (deels) en de mogelijkheid wordt geboden om de woonstalboerderij te gebruiken als twee zelfstandige wooneenheden. Het betreft tenslotte een klein agrarisch bouwblok, te klein voor een toekomstperspectief voor een agrarisch bedrijf.

1.2 Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt.

Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 361 m². Meer is er nooit gebouwd. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m² en ca. 48 m²) worden gesloopt. Initiatiefnemer heeft gevraagd om toestemming om het gebouw met de oppervlakte van 200 m² pas te slopen nadat het hoofdgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in dit gebouw. Uw college heeft hiermee ingestemd en dit is geregeld in het bestemmingsplan met een instandhoudingstermijn. Voor deze schuur is een voorlopige aanduiding 'schuur' in de regels opgenomen met einddatum. De schuur mag dan tot uiterlijk 1 januari 2025 in stand worden gehouden. Na deze datum heeft deze aanduiding geen betekenis meer en resteert de bestemming 'Agrarisch'. Verder heeft initiatiefnemer een sloopverklaring hiervoor getekend. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

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.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Leges

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

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie: 83700).

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

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 ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

Communicatie

Wij hebben op 9 november 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7', 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.BPStSebkapelstr7-ON01. Het ontwerp 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. 9 december 2022, met nummer 1838143/1897696. Dit betreft een e-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.

Planning

Na vaststelling van het plan op 15 februari 2023 treedt het plan naar verwachting in maart 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

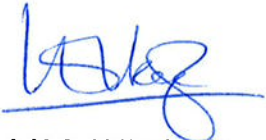
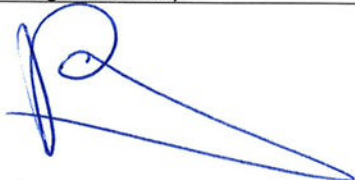
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 1 toelichting Bodemonderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 2 toelichting Akoestisch onderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 3 toelichting Aeriusberekening
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 4 toelichting Quicksan flora en fauna
8. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 5 toelichting Omgevingsdialoog
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 6 toelichting Geurberekening
10. Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' - Bijlage 7 toelichting Advies externe veiligheid
11. Reactie provincie Limburg
12. Sloopverklaring
13. Planschadeovereenkomst

Bijbehorend ontwerptraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

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

Nummer raadsvoorstel: DJ-1926702

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 17 januari 2023

Op 9 november 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7', 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.BPStSebkapelstr7-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het splitsen van de bestaande woonstalboerderij in twee woningen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 7.

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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 1 november 2022 op 9 november 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 10 november 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 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 Gemeenteblad (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 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

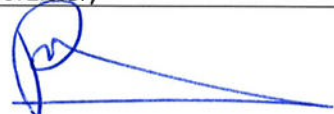
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' ongewijzigd vast te stellen;

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

besluit:

4. Het bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPStSebkapelstr7-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
6. Voor het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 7' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 februari 2023.

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