

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221 en: Michel Jans, Marjo Beeren, Anouk Cramers	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004859

ONDERWERP

Concept voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011.

ADVIES

Instemmen met het concept voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011
Het plan wordt besproken tijdens de cie RO info en klankbordgroep op 21 juni 2012 en daarna wordt het plan vrijgegeven om informele reactie.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

9-11-2010: vaststellen uitgangspunten

11-10-2011: vaststellen denkrichting bestemmingsplan en gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert

Bijeenkomsten:

Klankbordgroep en cie RO info: 26-10-2012 en 1-2-2012

Cie RO info: 11-4-2012

Algemeen:

De afgelopen periode is hard gewerkt aan de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Er hebben bijeenkomsten plaatsgevonden met de commissie RO, de klankbordgroep en de achterban van de LLTB. Zij zijn meegenomen in het proces. Samen is de denkrichting uitgestippeld.

Het bestemmingsplan is nu nagenoeg gereed voor de informele inspraak. Tijdens de commissie RO in april is afgesproken het bestemmingsplan nog eenmaal te bespreken met commissie en klankbordgroep, voordat de inspraak wordt opgestart. Het voornemen bestaat om na de consultatie met commissie en klankbordgroep op 21 juni een algemene

Weert, 29 mei 2012 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord		/			/	
		bespreken	/		/	/	/	/
		Behandeling uiterlijk in college van 5 juni 2012						

Beslissing d.d.: 4 juni 2012

Nummer: 10

De secretaris,

Akkoord met advies. Mandaat wethouder Kirkels tot aanpassing van het plan.

informatiebijeenkomst te houden over het bestemmingsplan en daarna de informele inspraak op te starten. Het bestemmingsplan wordt daartoe op de website geplaatst.

Argumenten:

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2011 vervangt:

- 51 bestemmingsplannen (zie blz. 74 Bijlagenboek)
- 2 projectbesluiten (zie blz. 77 Bijlagenboek)
- 3 omgevingsvergunningen uitgebreid (zie blz. 77 Bijlagenboek)
- 77 vrijstellingen (zie blz. 77 Bijlagenboek)
- 38 locaties ruimte voor ruimte eerste en tweede tranche (zie blz. 80 Bijlagenboek)

Op 80 locaties worden kleine wijzigingen voorzien (zie blz. 18 Toelichting). Dit betreft marginale wijzigingen, waarvoor geen afzonderlijke procedures worden gevolgd. Het betreft voor het grootste deel correcties.

Tot nu toe zijn 20 locaties bekend, waar een ontwikkeling meegenomen wordt in het kader van de actualisatie (zie blz. 20 Toelichting). Hiervan zijn er 3 verwerkt. Van de overige ontwikkelingen dient de onderbouwing nog aangeleverd/afgerond te worden. Verder zijn 5 in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen en 3 in voorbereiding zijnde omgevingsvergunningen uitgebreid nog niet verwerkt (zie blz. 77 Bijlagenboek).

Bij 236 percelen of perceelsgedeelten wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' als gevolg van provinciaal beleid (ligging in de Provinciale ontwikkelingszone groen (zie blz. 23 Toelichting).

Het voorstel is verder om 31 niet-agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning. Dit betreft panden waar geen bedrijf meer aanwezig is of waarvan de activiteit geschaard kan worden onder de aan huis gebonden beroepen (zie blz. 25 Toelichting).

Op 17 locaties zijn (grotere) strijdigheden met het bestemmingsplan geconstateerd (zie blz. 26 Toelichting). In een aantal gevallen kan toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uitkomst bieden. In een aantal gevallen loopt reeds overleg met betrokkenen. In de overige gevallen wordt overleg opgestart.

Uit 2011 staan er 1202 woningen in het buitengebied, als volgt onder te verdelen:

- 835 burgerwoningen
- 304 bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven
- 37 bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven
- 26 bedrijfswoningen bij recreatieve functies

Er heeft een goede controle van het woningbestand plaatsgevonden. Als gevolg daarvan worden 17 adressen onttrokken aan de woningvoorraad. Deze adressen bestaan niet of hebben geen betrekking op een woning.

Het aantal artikelen in de regels is toegenomen van 27 in het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 naar 38 artikelen in dit bestemmingsplan.

Vertaling beleid

Landelijk en provinciaal beleid is verankerd in dit bestemmingsplan. Dit betekent o.a. dat:

- De gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur zijn opgenomen met de bestemmingen 'Bos' of 'Natuur'. Waar het om militair oefenterrein gaat is hieraan de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein' gegeven. Dit is verplicht op grond van rijksregelgeving. Verder is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om percelen die nog in agrarisch gebruik zijn en daarom een agrarische bestemming hebben te wijzigen in 'Natuur' of 'Bos'.
- Het archeologiebeleid is verankerd. Er zijn drie bestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met verschillende verstoringsoppervlakten.
- Het provinciaal beleid ten aanzien van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) is vertaald. Dat betekent dat alle gronden binnen de POG ten minste de

bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' hebben gekregen.

- Het provinciaal beleid ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen is opgenomen.
- Het provinciaal beleid ten aanzien van landschappelijke inpassing is opgenomen. Via nadere eisen kan de inpassing worden afgedwongen. Dit kan ook het geval zijn bij een bouwplan. Dit is dus niet meer alleen gekoppeld aan een bestemmingsplan.
- Het beleid met betrekking tot de reconstructiewet is verankerd (aanduiding extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied), aanduiding IV voor intensieve veehouderijen, geen nieuwvestiging meer mogelijk met wijziging, uitbreiding agrarische bouwkvavels onder voorwaarden middels wijziging mogelijk.

Gemeentelijk beleid dat verankerd is in dit bestemmingsplan is o.a.:

- De mogelijkheid voor agrariërs om nevenactiviteiten te ontplooiën en om huisvesting voor werknemers te realiseren op het agrarisch bouwkvavel.
- De mogelijkheid om met een afwijking de bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen te verhogen van 10,00 naar 12,00 m. De goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen blijft maximaal 5,50 m.
- De inhoud van woningen wordt vergroot naar maximaal 750 m³, met een tegenprestatie is het mogelijk de inhoud van een woning te vergroten naar maximaal 1.000 m³.
- Het is met een tegenprestatie mogelijk de oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten met 150 m² tot maximaal 300 m².
- Uitgangspunten van de nota verblijfsrecreatie zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat (onder voorwaarden) mogelijk zijn: bed & breakfast, plattelandskamers, plattelandsappartementen en kleinschalig kamperen.
- Het beleid ten aanzien van paardenhouderijen is vertaald in het bestemmingsplan. Dit houdt in dat onder voorwaarden mogelijk zijn: stageverblijven, paardenbakken bij burgerwoningen en buiten het agrarisch bouwkvavel.
- Het wordt onder voorwaarden mogelijk voor burgers om een schuilhut te bouwen voor hobbydieren op een agrarisch perceel.
- Bepaalde bedrijven worden rechtstreeks toegestaan op locaties met een bedrijfsbestemming. Uitwisseling van bepaalde (lichte) bedrijven wordt mogelijk. De meeste bedrijven die voorkomen in het buitengebied zijn echter specifiek bestemd. Deze bedrijven behoren niet tot de categorie van bedrijven die uitwisselbaar zijn.
- Voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing blijft alleen gebruik voor statische opslag rechtstreeks toegestaan, evenals nu het geval is. Uiteraard is ook ander agrarisch gebruik mogelijk. Op een agrarisch bedrijf waar geen intensieve veehouderij (meer) is toegestaan, is wel nog een rundveebedrijf, een akkerbouwbedrijf, een paardenhouderij of bijvoorbeeld een viskwekerij mogelijk. Omzetting naar een niet-agrarisch bedrijf is niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt in de structuurvisie beleid opgesteld.
- Alle burgerwoningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit maakt het bestemmingsplan duidelijk leesbaar. De omvang van de bestemming 'Wonen' is afgeleid van de feitelijke inrichting van het perceel. Het gebruik als tuin is als basis hiervoor genomen.
- De mogelijkheid om onder voorwaarden een woon-stalboerderij te splitsen in twee woningen wordt beperkt tot monumenten. Dit had en heeft alleen betrekking op agrarische bedrijven die stoppen en waar agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daar staat tegenover dat het nu mogelijk wordt om de woning inpandig uit te breiden, zonder beperking van de maximale inhoud. Dit heeft betrekking op alle woningen in het buitengebied.
- De wetgeving omtrent de 'plattelandswoning' is nog niet rond. Daarom is hiervoor nog geen regeling opgenomen.

Wat betreft het landschap en de verschillende gebiedsbeschermingen zoals die nu zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan heeft nauwelijks inhoudelijke wijziging

plaatgevonden. De regeling uit het huidige bestemmingsplan is grotendeels één-op-één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Wel zijn de standaarden van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) toegepast, zodat de waarden technisch anders geregeld zijn.

Nog niet alle aanduidingen (landschapswaarden) zijn verwerkt op de verbeelding. De verwachting is dat dit binnen enkele weken wel het geval zal zijn, in ieder geval voordat het overleg met de bevolking wordt opgestart.

Afstemming met structuurvisie

Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen ontwikkelingen die rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn en ontwikkelingen die in de structuurvisie worden opgenomen. In de structuurvisie worden mogelijke ontwikkelingen beleidsmatig vastgelegd, die bij het concreet worden ervan nog vertaald moeten worden in een bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen worden nu niet rechtstreeks mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. Meestal kan dat ook niet, omdat niet bekend is waar een ontwikkeling precies gaat plaatsvinden en of een ontwikkeling er wel komt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanleg van landgoederen, nieuwe of uitbreiding van gebiedseigen of niet-gebiedseigen recreatie, nieuwvestiging van een intensieve veehouderij in het LOG, uitbreiding van bestaande solitaire bedrijven, wijziging van een agrarisch bedrijf in een niet-agrarisch bedrijf en uitbreiding van woningen van 1.000 m³ naar maximaal 1.500 m³.

Exploitatieplan

Voor ontwikkelingen die rechtstreeks binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is geen kostenverhaal mogelijk, tenzij de gemeente ervoor kiest om een exploitatieplan te maken bij het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt waarvoor eventueel kostenverhaal aan de orde zou kunnen zijn. Het gaat om de locatie Laarderweg 70. In dit geval is er echter een anterieure overeenkomst gesloten. Voor andere ontwikkelingen gaat het om het verhaal van planschade. Hiervoor zijn planschadeverhaalovereenkomsten aangegaan. De reden om een exploitatieplan te maken zou bij dit bestemmingsplan alleen nog kunnen gaan om de kosten die de gemeente moet maken om ontwikkelingen van derden te verwerken op de verbeelding en in de planregels. De kosten hiervan (urenbesteding) wegen niet op tegen de kosten van het maken van een exploitatieplan. Wettelijk mag in dat geval van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen.

Vervolgproces

21 juni: wordt het concept voorontwerp bestemmingsplan met de commissie RO en de klankbordgroep besproken. Hiertoe wordt het bestemmingsplan in pdf op de website van de gemeente geplaatst, direct nadat uw college heeft ingestemd met dit advies. Eventuele opmerkingen uit deze bespreking kunnen desgewenst worden verwerkt.

Begin juli 2012: algemene informatieavond over de uitgangspunten van dit bestemmingsplan en de vertaling daarvan in regels en op de verbeelding.

Juli-augustus 2012: het bestemmingsplan wordt in pdf op de gemeentelijke website en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl gezet als concept voorontwerp. Belanghebbenden krijgen dan de gelegenheid om tot eind augustus informeel te reageren. Dit heeft als doel de eigen situatie te controleren. Eventuele foutjes kunnen dan nog hersteld worden.

September 2012: opstarten formeel vooroverleg.

Voorts wordt gestart met de MER-procedure. Momenteel worden alle huidige milieuvergunningen geïnventariseerd. Zodra dit afgerond is kan gestart worden met de aanbesteding voor de plan-MER.

Kanttekeningen:

-

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Wijk- of dorpsraden
- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Alle belanghebbenden bij het buitengebied, organisaties vertegenwoordigd in de klankbordgroep, leden commissie RO.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Persbericht
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Informatieavond
- ❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

VTH: Jan Truijten
RB: Anouk Beurskens

Extern:

Leden klankbordgroep

BIJLAGEN

Openbaar:

Concept voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing