

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 050517	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005243

**ONDERWERP**

Bestemmingsplan Buitengebied 2011.

**ADVIES**

1. Instemmen met de antwoorden op de reacties op het concept voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011.
2. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011.
3. In principe instemmen met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ten behoeve van de plan-MER.
4. De punten 1 en 2 ter kennis brengen van en de NRD bespreken met de commissie RO en klankbordgroep.
5. Instemmen met opstarten inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan en NRD na bespreking op 24 oktober 2012.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

09-11-2010: vaststellen uitgangspunten

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




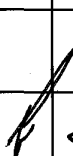


11-09-2012: kennismaken van stand van zaken bestemmingsplan buitengebied

Besprekingen

26-10-2011, 01-02-2012 en 21-06-2012: klankbordgroep en commissie RO

11-04-2012 en 20-09-2012: commissie RO

Algemeen:

Weert, 1 oktober 2012	De directeur, 	S		B	W	W	W	W	
			akkoord						
			bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 9 oktober 2012									

Beslissing d.d.: 9 okt. 2012

Nummer: 18

De secretaris,  


Akkoord met advies.

In juli en augustus 2012 heeft het concept voorontwerp ter inzage gelegen. Dit is een extra, niet verplichte stap in de procedure. De gemeente heeft dat gedaan omdat het bestemmingsplan buitengebied een groot deel van het grondgebied van de gemeente betreft (ongeveer 70%), omdat er de afgelopen periode veel (kleine) ontwikkelingen in het gebied hebben plaatsgevonden en omdat de plansystematiek is gewijzigd. Bovendien bevordert deze extra stap de kwaliteit van het plan. Het bestemmingsplan wordt er beter door.

De volgende stap in het proces is het opstarten van de procedure met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau als start van de plan-MER.

De reacties zijn inmiddels allemaal beoordeeld en waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan. Onderstaand gaan we op hoofdlijnen hierop in.

Als bijlage bij dit advies zijn opgenomen:

- een overzicht waarin alle reacties opgenomen zijn met de antwoorden en situatietekeningen verzoeken voor de bouw van een of meerdere woningen;
- de reacties en de antwoordbrieven;
- het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 (toelichting, regels, verbeelding);
- de concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau.

De bijlagen bij de toelichting en de regels zijn alleen digitaal raadpleegbaar. Deze worden niet meer afgedrukt.

#### Argumenten:

De reacties zijn verdeeld in hoofdgroepen. Hierna wordt hierop ingegaan.

#### **Ontwikkelingen**

Bij ontwikkelingen kan er sprake zijn van twee situaties. In één situatie is er sprake van een zelfstandige planprocedure. Deze ontwikkelingen zijn verwerkt in het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan voor zover minimaal het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp Omgevingsvergunning in procedure is gebracht.

In de tweede situatie is er sprake van ontwikkelingen waarvan de initiatiefnemers mee willen liften met het bestemmingsplan. Een aantal is verwerkt in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan (Laarderweg 70, Werkmansweg 78, Roeventerpeelweg, Hulsweg 2, Peelheideweg 6). Hiervan zijn de stukken compleet ontvangen en akkoord bevonden. Veel insprekers wensen met een ontwikkeling 'mee te liften' met het bestemmingsplan. In dat geval dienen echter alle planstukken vóór 1 januari 2013 te zijn ingediend en akkoord te zijn bevonden. Tevens dient in een aantal gevallen het inpassingsplan te zijn beoordeeld door de kwaliteitscommissie. In de brieven wordt gewezen op de mogelijkheid van een zelfstandige procedure. In de meeste gevallen zal dit betekenen dat niet met het bestemmingsplan 'meegelift' kan worden, aangezien de verwachting is dat de resterende tijd tot 1 januari 2013 te kort is om de planstukken tijdig aan te leveren en te beoordelen. Eerder is aan adviesbureaus overigens een uiterste datum van 1 augustus 2012 gecommuniceerd.

Een aantal opmerkingen heeft betrekking op de kadastrale ondergrond en Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Deze maken geen deel uit van het bestemmingsplan. De opmerkingen worden intern doorgegeven aan de betreffende landmeetkundige afdeling.

#### **Agrarisch**

Er zijn 7 reacties binnengekomen die betrekking hebben op een agrarische bestemming. Meest opvallend zijn de verzoeken om 'agrarisch met waarden' om te zetten in 'agrarisch'. De gebieden die in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangeduid zijn als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, perspectief 2) dienen op grond van dit beleid behouden te blijven als 'agrarisch met waarden' dan wel omgezet te worden als 'agrarisch met waarden'. Deze verzoeken worden niet gehonoreerd. Overigens betekent dit geen beperking voor het gebruik.

### **Agrarische bedrijven**

Verreweg de meeste reacties (80) hebben betrekking op een agrarisch bedrijf. Een aantal reacties is informatief, er wordt verzocht om kleine aanpassingen, omdat de geldende mogelijkheden niet exact overgenomen zijn (bijvoorbeeld een specifieke aanduiding) of omdat lopende ontwikkelingen niet overgenomen zijn. De grootste groep in deze hoofdgroep verzoekt om een vormverandering of een uitbreiding van het agrarisch bouwkvavel. Dit zijn nieuwe ontwikkelingen waarvoor een procedure vereist is. Deze kunnen niet worden overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Een aantal bedrijven heeft wel al de activiteit 'milieu' aangevraagd of heeft er een vergunning voor, terwijl het voornemen niet past binnen het bestemmingsplan. Voor de activiteit 'bouwen' is nog geen vergunning aangevraagd. Hiervoor is een uitgebreide procedure nodig. Deze kunnen nu niet gehonoreerd worden. Zie ook onder het subkopje 'Ontwikkelingen'.

Specifiek aandacht vragen we voor een aantal bedrijven dat meegedaan heeft aan de ruimte-voor-ruimte regeling 1<sup>e</sup> tranche. De bouwblokken zijn 'op maat' gemaakt. Deze bedrijven verzoeken nu om uitbreiding (Hushoverheggen 2) of om het oorspronkelijke bouwblok te handhaven (Sint Sebastiaanskapestraat 17 en Ellerweg 6). Na overleg met de provincie gaan we deze bedrijven om hun beschikking vragen, die ze destijds van het Rijk hebben ontvangen. Er zijn blijkbaar diverse regelingen geweest met verschillende voorwaarden. Zowel de provincie als wij kunnen niet achterhalen welke voorwaarden voor wie golden. Eventuele aanpassing kan bij het ontwerpbestemmingsplan plaatsvinden.

Voor wat betreft de goothoogte van agrarische bedrijfsbebouwing adviseren wij u in de regels een afwijkmogelijkheid op te nemen om de goothoogte te verhogen naar 7,00 m. Dit naar aanleiding van de inspraakreactie van de Heltenbosdijk 2A en 6B en naar aanleiding van ambtelijk overleg met de gemeenten Nederweert en Leudal, waar een goothoogte van 7 m rechtstreeks is toegestaan. Wij vinden het acceptabel dat de goothoogte verhoogd wordt indien dit uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De ruimtelijke impact van een iets hogere stal is minder dan van een extra stal. Dit is nu actueel omdat de bedrijven aan nieuwe welzijnseisen moet voldoen, waardoor er een uitbreidingsbehoefte is. Bij hogere stallen kunnen dieren in twee lagen worden gehouden.

Voor wat betreft mestverwerking van derden adviseren wij u dit niet toe te staan bij een agrarisch bedrijf, ook niet als nevenactiviteit. Dit betreft een industriële activiteit die op een bedrijventerrein thuishoort. Op hiervoor geschikte bedrijventerreinen (o.a. de Kempen) is nog ruimte beschikbaar voor een dergelijke activiteit. De beleidsregel Omschakeling naar Agrarisch gerelateerde activiteiten (vastgesteld 21 juni 2009) laat mestverwerking in het buitengebied niet toe (nee, tenzij). Over dit onderwerp is ambtelijk gesproken met Nederweert en Leudal. Ook deze gemeenten zijn hierin heel strikt: mestverwerking hoort thuis op een bedrijventerrein, niet in het buitengebied. Op bedrijventerrein Zevenellen loopt een initiatief, verder is er een mogelijk initiatief in Nederweert, direct grenzend aan en dus een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein.

Tot slot zijn er enkele bewoners van een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwkvavel dat in exploitatie is, die verzoeken hun woning om te zetten in een burgerwoning dan wel er een plattelandswoning van te maken. Omzetten naar een burgerwoning behoort niet tot de mogelijkheden. Omzetten naar een plattelandswoning kan in de meeste gevallen geschieden zodra de Wet plattelandswoning in werking is getreden. Wanneer dit gebeurt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan wordt dit nog verwerkt.

### **Agrarisch bedrijf naar wonen**

Er zijn 7 verzoeken binnengekomen om het agrarisch bedrijf om te zetten in een burgerwoning. Dit wordt getoetst aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan. In twee gevallen (Dijkerpeelweg 5-7, Princenweg 40) is aan de voorwaarden voldaan. Deze kunnen gehonoreerd worden. In de andere gevallen dient uit een nog te overleggen bodemonderzoek te blijken dat de bodem

geschikt is voor het gebruik. Mits tijdig aangeleverd dan kunnen deze verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Bomen en groen**

Er zijn 7 reacties die betrekking hebben op bomen en groen. In een aantal gevallen gaat het om waardevolle bomen die niet op de juiste plaats staan. Dit is aangepast. Verder is verzocht een aantal onverharde wegen, die ondergebracht zijn in de bestemming 'Bos' onder te brengen binnen de bestemming 'Verkeer'. Dit wordt niet gehonoreerd.

### **(Niet agrarisch) Bedrijf**

In de hoofdgroep Bedrijf zijn 14 reacties binnengekomen. Een aantal heeft betrekking op kleine aanpassingen. De meesten verzoeken om een uitbreiding, dan wel om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik. Dit zijn ontwikkelingen die onder het Limburgs Kwaliteitsmenu (module solitaire bedrijven) geregeld moeten worden, en waarvoor dus naast inpassing een compensatieverplichting geldt. Deze verzoeken kunnen niet gehonoreerd worden.

De bedrijven aan de Roeventerpeelweg verzoeken middels een afwijking het verplaatsen van het bouwvlak mogelijk te maken. Tevens wordt gevraagd om uitbreiding van het bouwvlak. In het kader van de structuurvisie wordt beleid vastgesteld over de uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied. Aan de Roeventerpeelweg is de situatie niet vergelijkbaar met andere solitaire bedrijven. Het betreft hier een terrein grotendeels in eigendom van de gemeente met een bodemproblematiek. Het is vraag of de bedrijven op deze locatie ontwikkelingsmogelijkheden geboden moeten worden. De locatie blijft qua beheersbaarheid aandacht vragen van de gemeente. Verder is de locatie gelegen in/nabij een natuurgebied. Bedrijven die zich willen ontwikkelen zouden zich wellicht op termijn beter op een regulier bedrijventerrein kunnen vestigen. Hiervoor wordt in de structuurvisie beleid vastgesteld. Deze verzoeken kunnen daarom niet gehonoreerd worden.

### **Recreatie**

Twee recreatieve voorzieningen (Heltenbosdijk 10 en Voorhoeveweg 2-4) hebben voornemens om uit te breiden (respectievelijk met een camping en met vakantieappartementen). Dit zijn echter ontwikkelingen. Dit kan in het kader van de actualisatie niet meegenomen worden. Zie ook onder het subkopje 'Ontwikkelingen'.

### **Sport (- Manege)**

Vijf reacties in de hoofdgroep Sport (-Manege) hebben enerzijds betrekking op informatie. Verder hebben twee reacties betrekking op de Rietstraat 13-15 (omzetting naar burgerwoningen) en Koenderstraat 1B (verzoek om bedrijfswoning). Deze verzoeken worden niet gehonoreerd. Hiervoor wordt eerst de besluitvorming in de raad met betrekking tot het verzoek van Salemans van april 2012 over de Koenderstraat 1B afgewacht.

### **Wonen**

In de hoofdgroep Wonen zijn 52 reacties binnengekomen. Een aantal is informatief. Het gaat in verreweg de meeste gevallen om kleine aanpassingen van het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen' en het bestemmingsvlak. In de meeste gevallen worden deze gehonoreerd. Indien er al sprake is van een groot bestemmingsvlak wordt verdere uitbreiding niet voorgestaan. Zoals eerder uitgelegd zijn luchtfoto's leidend geweest voor de begrenzing tussen de bestemming 'Wonen' en het agrarisch gebied. Voor gebruik als bijvoorbeeld boomgaard hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden van 'Agrarisch' in 'Wonen'. Verder hebben we een oppervlakte van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> gehanteerd om het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' te projecteren. Hierdoor blijft er een bepaalde mate van clustering van de bebouwing en is er toch sprake van flexibiliteit.

Een aantal reacties heeft betrekking op het toelaten van een bedrijf binnen de bestemming 'Wonen'. Het beleid laat de vestiging van een bedrijf ter plaatse van een burgerwoning niet toe. Alleen aan huis gebonden beroepen/bedrijven zijn toegestaan. Deze verzoeken worden dan ook niet gehonoreerd (Houtbroek 2 installatiebedrijf, Telheidestraat 1 gebruik bijgebouw voor een agrarisch bedrijf, Vloedmolenweg 19 opslag

en stalling met een ruimtelijke uitstraling/uitwerking die niet met wonen in overeenstemming is).

### **Woning bouwen**

Er zijn 11 reacties binnengekomen die betrekking hebben op het bouwen van een of meerdere woningen in het buitengebied. Het woonbeleid voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied. Wel is er nog een kleine restant taakstelling ruimte-voor-ruimte. De reacties die we doorverwijzen naar RvR CV zijn: Dijkerstraat 65, Ittervoortweg ongenummerd, Princenweg 48, Rietstraat 19 en 25, Stienestraat 1 en Witvennenweg tegenover 5. De reacties waarvan wij het niet passend vinden dat er een burgerwoning gebouwd wordt zijn Bocholterweg 88, Grotesteeg ongenummerd, Kemperveldweg 8, Neelestraat 3A Stramproy en Mastenbroekweg ongenummerd. Situatietekeningen zijn bijgevoegd.

### **Informatie en algemeen**

Er zijn 14 reactie binnengekomen in deze hoofdgroep. Hieronder zijn reacties van de instanties Provincie Limburg, Natuurmonumenten en Stichting Groen Weert. Het gaat om informatie, aanpassing plangrens (Dijkerstraat 79 gehonoreerd, Vrakkerstraat ongenummerd niet gehonoreerd). De reactie van de provincie is erg op detailniveau, hiervoor verwijzen we naar de reactie en ons antwoord. Natuurmonumenten heeft enkele inhoudelijke vragen en opmerkingen en verzoekt hun eigendommen om te zetten van Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden in Natuur. Een inhoudelijke reactie wordt gegeven, als ook een uitnodiging voor een overleg. Verder zijn opmerkingen gemaakt over het verschil tussen 'Bos' en 'Natuur'. Sommige insprekers pleiten ervoor alle 'Bos' de bestemming 'Natuur' te geven. De regels binnen deze bestemmingen zijn nagenoeg hetzelfde. Er is echter een accentverschil. In 'Bos' zijn bomen aspectbepalend. In 'Natuur' zijn dit struiken en kruiden. In 'Natuur' is de aanplant van bomen vergunningplichtig. Bossen bepalen mede het landschap. Instandhouding daarvan dient daarom nagestreefd te worden. Dit betekent dat wij in het bestemmingsplan wel een onderscheid willen blijven maken tussen 'Bos' en 'Natuur'. De provincie verzoekt de percelen, waar particulier natuurbeheer plaatsvindt en waarvoor betrokkenen gesubsidieerd worden door de provincie, om te zetten van een agrarische bestemming naar natuur. De gemeente heeft geen inzicht in deze situaties. We vragen om de betreffende overeenkomsten. Daarmee heeft de gemeente houvast. Dit verzoek wordt daarom nu niet gehonoreerd, maar kan mogelijk alsnog worden gehonoreerd op basis van de nog te verstrekken gegevens.

### **Overige**

De toelichting en het bijlagenboek zijn op enkele punten aangepast, mede als gevolg van de inspraakreacties. De regels zijn ook aangepast. De aanpassingen van de regels ten opzichte van het concept voorontwerp zijn groen gemarkeerd. Verder zijn de verbeeldingen bijgevoegd bij dit advies. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Notitie Reikwijdte en Detailniveau**

Het opstellen van het milieueffectrapport in het kader van deze actualisatie is verplicht. De eerste stap in deze procedure is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Een concept is bijgevoegd. Verder wordt een aantal alternatieven voorgesteld met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, waarvan de effecten berekend zullen worden. De NRD wordt met de klankbordgroep en commissie RO besproken. Daarna wordt de NRD, met eventuele aanpassingen, tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, waarbij er voor de NRD meer verplichte overlegpartners zijn.

### **Plattelandswoningen**

De Wet plattelandswoningen is nog niet in werking getreden. Binnen het voorontwerp is hiervoor dan ook geen regeling opgenomen. Wel is een inventarisatie uitgevoerd. Er zijn ruim 300 brieven verzonden. Tot nu toe zijn 200 reacties ontvangen. Het resultaat tot nu toe is:

- 125 bedrijfswoningen bewoond door exploitanten van het agrarische bedrijf.

- 55 bedrijfswoningen bewoond door burgers die geen binding hebben met het agrarische bedrijf.
- 10 overig (o.a. woning staat te koop, staat leeg, is al een burgerwoning, loopt procedure voor woningsplitsing).

Wanneer de wet tijdig voor het vaststellen in werking treedt, kan de aanduiding voor de plattelandswoningen ('voormalige agrarische bedrijfswoning') met bijbehorende regels nog verwerkt worden in het bestemmingsplan.

### **Doorkijk**

Het voornemen bestaat om het voorontwerpbestemmingsplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau vanaf 1 november gedurende zes weken ter inzage te leggen. Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2013 ter inzage worden gelegd. Vaststelling dient uiterlijk 26 juni 2013 door de raad plaats te vinden.

### Kantttekeningen:

Geen

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

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage ten behoeve van inspraak. Het betreft nog geen formeel juridisch traject. Dit start zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

#### Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
  - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie:* Afzenders, commissie Ruimtelijke Ordening, klankbordgroep

#### Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief
- ❖ Overig

#### Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

#### Intern:

RB: Michel Jans, Anouk Cramers, Anouk Beurskens, Marjo Beeren, Paul Hecker, Henk Creemers  
VTH: Jan Truijen

#### Extern:

CSO (opsteller plan-MER)

### **BIJLAGEN**

#### Openbaar:

- een overzicht waarin alle reacties opgenomen zijn met de antwoorden en situatietekeningen verzoeken voor de bouw van een of meerdere woningen;
- de reacties en de antwoordbrieven;
- het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 (toelichting, regels, verbeelding);
- de concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau.

Niet-openbaar:  
Niet van toepassing