

Vergadering van de gemeenteraad van 12 december 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Marjo Beeren

Nummer raadsvoorstel: RAD-000738

Doorkiesnummer : (0495) 575 232

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' en afzien van vaststelling exploitatieplan.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op de locatie aan de Hoefbemdenweg is een agrarisch bedrijf gelegen met 3 bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning met naast gelegen werktuigenloods/garage/berging aan de Hoefbemdenweg 4 worden gesloopt. Ter vervanging wordt een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-kantoorruimte gerealiseerd. Tevens wordt een nieuwe kippenstal gerealiseerd en vindt een vormverandering plaats van het agrarisch bouwblok. Voorts vindt een kleine bestemmingscorrectie plaats op de locatie Trumpertweg 6. De doelstelling is het bieden van een actueel ruimtelijk kader.

PROBLEEMSTELLING

Om aan dit bouwinitiatief medewerking te kunnen verlenen is een planherziening nodig. Met bijgevoegd bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Wij hebben op 12 september 2012 bekend gemaakt dat met ingang van 13 september 2012 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 oktober 2012, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 'Hoefbemdenweg 4' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' zijn de volgende schriftelijke zienswijzen/reacties ingediend te weten:

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
2. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390 te 5902 RJ Venlo;
3. Ingekomen zienswijze d.d. 22 oktober 2012, ingekomen d.d. 23 oktober 2012.

De inhoud van de zienswijzen en de voorgestelde overwegingen dienaangaande zijn opgenomen in het bij de stukken behorende conceptraadsbesluit. De zienswijzen hebben geleid tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar het bij dit voorstel behorend conceptbesluit.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met de nummers: 2012/504, 2012/524 en 2012/526.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

COMMUNICATIE

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg, Inspectie Regio Zuid en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter land van Weert en in de Staatscourant.

EVALUATIE

N.v.t.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

VOORSTEL COLLEGE

De raad voorstellen om:

1. het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen in het bij het raadsvoorstel behorende conceptbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4'.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2012;

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 12 september 2012 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 13 september 2012 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 oktober 2012, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4', met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.Hoefbemdenweg4-ON01. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/stemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 'Hoefbemdenweg 4' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Op de locatie aan de Hoefbemdenweg is een agrarisch bedrijf gelegen met 3 bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning met naast gelegen werktuigenloods/garage/berging aan de Hoefbemdenweg 4 worden gesloopt. Ter vervanging wordt een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs- en kantoorruimte gerealiseerd. Tevens wordt een nieuwe kippenstal gerealiseerd en vindt een vormverandering plaats van het agrarisch bouwblok. Voorts vindt een kleine bestemmingscorrectie plaats op de locatie Trumpertweg 6.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' zijn de volgende schriftelijke zienswijzen/reacties ingediend te weten:

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
2. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390 te 5902 RJ Venlo;
3. Ingekomen zienswijze d.d. 22 oktober 2012, ingekomen d.d. 23 oktober 2012.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geven tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- 1. Reactie van de provincie Limburg, Postbus 5700 te 6202 MA Maastricht d.d. 23 oktober 2012, ingekomen d.d. 25 oktober 2012.**

Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

- 2. Zienswijze van het Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390 te 5902 RJ Venlo, d.d. 1 oktober 2012, ingekomen d.d. 2 oktober 2012.**

Het waterschap wijst erop dat de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het gevolg hiervan is dat een deel van de Zijtak Leukerbeek met bijbehorende beschermingszone vervalt en daarmee ook de gewenste bescherming van dit beheersobject.

De hiervoor genoemde aanduiding is abusievelijk op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen. Dit is inmiddels gecorrigeerd.

3. Ingekomen zienswijze d.d. 22 oktober 2012, ingekomen d.d. 23 oktober 2012.

De zienswijze houdt het volgende in:

1. In artikel 4.2.1 is niet bepaald dat bouwwerken passend binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' uitsluitend mogen worden gebouwd onder de voorwaarde dat uitvoering wordt gegeven aan het landschapsplan. Weliswaar wordt in artikel 4.5.3 aangegeven dat het gebruik van gronden en opstallen is toegestaan indien het landschapsplan is uitgevoerd, maar daarmee is nog niet vastgelegd dat bouwen slechts is toegestaan indien voldaan is aan de verplichting tot het uitvoeren van het landschapsplan. Zowel t.a.v. het bouwen als gebruik dient deze verplichting te gelden.
2. Het standpunt van het college naar aanleiding van de inspraakreactie geeft geen blijk waarom in dit geval een bedrijfswoning nodig is met een inhoud van 925 m³ in plaats van 750 m³. Het slopen van bebouwing kan daarvoor geen legitimatie zijn. Hierdoor wordt een ongewenst precedent geschapen.
3. Op grond van de planregels mag de inhoud van de woning (zonder kantoor) 1400 m³ bedragen. Omdat het hier kennelijk gaat om een bedrijfswoning waarin tevens een kantoorfunctie is ondergebracht met een gezamenlijke inhoud van ongeveer 1400 m³ dient in de (bouw) regels ook dit onderscheid tot uiting te komen.

Ten aanzien van deze zienswijze kan het volgende worden opgemerkt.

Ad 1. In artikel 4.5.3 is aangegeven dat de landschappelijke inpassing, die als voorwaarde voor bebouwing geldt, volledig dient te zijn uitgevoerd en/of volledig in stand dient te worden gehouden alvorens gebruik overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is toegestaan. Hierover kan worden opgemerkt dat de woning wel eerst mag worden gebouwd, maar mag pas worden gebruikt nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Ad 2. Het beleid van 700 m³ is neergelegd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2011' wordt in de regels uitgegaan van 750 m³. In dit concrete geval wordt 925 m³ toegestaan omdat deze woning dient ter vervanging van een bestaande woning. De inhoud van de te slopen woning bedraagt 1188 m³, waardoor de stedenbouwkundige situatie niet verslechtert. Voor de volledigheid wordt hier aan toegevoegd dat de op dit perceel aanwezige werktuigenloods/garage/berging naast de huidige woning met een inhoud van 1199 m³ eveneens wordt gesloopt. In totaal wordt 2387 m³ gesloopt. Er komt 1 woning met bedrijfs-/kantoorruimte terug van 1382 m³.

Overigens is deze ontwikkeling individueel beoordeeld en is hierbij het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet als uitgangspunt genomen. De reden hiervoor is dat initiatiefnemer het verzoek tot het herbouwen van een woning in 2009 heeft ingediend. Het college heeft destijds ten aanzien van dit verzoek aangegeven in principe bereid te zijn de gevraagde medewerking te verlenen. Naderhand heeft initiatiefnemer het bouwen van een kippenstal aan dit verzoek toegevoegd en is dit samengevoegd in één bestemmingsplan dat verder in procedure is gebracht. Van een ongewenst precedent in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' kan op grond van het voorgaande dan ook geen sprake zijn.

Ad 3. Op dit punt wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Daarom zal artikel 4.2.2., lid d onder 4 van de regels als volgt worden aangevuld: "waarvan maximaal 925 m³ als bedrijfswoning en maximaal 475 m³ als bedrijfs- en/of kantoorruimte mag worden gebruikt."

Samenvattend kan ten aanzien van de ingekomen zienswijzen worden opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast zoals hiervoor is aangegeven bij de ingekomen zienswijzen 2 en 3.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;

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

b e s l u i t :

1. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen;
2. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. De gemeenteraad besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans