


B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Van Heemstraweg 14a Weurt
B&W-vergadering	: 5 juni 2018
Registratienummer	: BW18.00300
Registratiecode	: 
Auteur	: Tamara Hagelaar
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 6 juni 2018

Samenvatting

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van een functieverandering op het perceel Van Heemstraweg 14a te Weurt. Het agrarische bouwvlak zal geheel komen te vervallen. Een gedeelte van de gronden zal worden voorzien van een woonbestemming. In ruil voor de sloop van 750 m² agrarische bedrijfsgebouwen mag een extra woning wordt gerealiseerd. Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de procedure verder in gang te zetten.

Besluit om

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Van Heemstraweg 14a Weurt met Imro-code NL.IMRO.0209.BPheemstra14aweu-OW01;
2. Dit bestemmingsplan als ontwerpplan 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel met bijbehorende bebouwing aan de Van Heemstraweg 14a in Weurt is verkocht. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden voorzien van een bestemming Agrarisch met een agrarisch bouwvlak. De nieuwe eigenaar wil de functie veranderen naar wonen. Ook wil hij 750 m² bedrijfsopstallen slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning realiseren naast de huidige bestaande bedrijfswoning. Op 17 juli 2017 heeft u in principe besloten hieraan onder voorwaarden te willen meewerken.

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit de bewaren/verbeteren op dit perceel.

Argumenten

2.1 *De ontwikkeling past binnen het functieveranderingsbeleid*

De "Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied" van 26 januari 2010 geeft de randvoorwaarden voor medewerking aan functieverandering. Functieverandering naar wonen van voormalige bedrijfsgebouwen is in beginsel mogelijk bij een gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen van minstens 750 m². Er kan dan 1 extra woning gerealiseerd worden, waarbij de totale bouwmassa niet meer dan 1.000 m³ wordt en de oppervlakte max 50% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing bedraagt. De nieuwe woning komt dan op het zelfde perceel als de gesloopte bebouwing.

2.2 *De Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangevuld met de ladder voor duurzame verstedelijking, als motiveringseis in de toelichting van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de vraag of er regionaal behoefte aan is, en zo ja, of die behoefte niet kan worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied in een regio. Initiatieven in het kader van "Ruimte voor ruimte"-regelingen, zoals hier aan de orde, vallen niet onder de ladder.

2.3 *Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan*

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar uitsluitend een woonperceel, waarbij een extra woning mogelijk wordt gemaakt in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsopstallen.

Ten tijden van het principebesluit is door het college besloten dat de toen voorliggende inrichtingsschets optimaler moest en dat er meer sprake moest zijn van een agrarische erfbenadering bij de nieuwe invulling. Aan deze opdracht is gehoor gegeven. In de bijlage bij de regels is een aangepast inrichtingsplan opgenomen dat voldoet aan de voorwaarden van de agrarische erfbenadering. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Overleg met omwonenden

In het kader van de toekomstige omgevingswet is al aan initiatiefnemers gevraagd de omgeving te consulteren over hun initiatief. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Uit het overleg zijn geen vragen of opmerkingen naar voren gekomen die aanleiding geven om de procedure te beëindigen.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

In een anterieure overeenkomst worden naast afspraken over de sloop van 750 m² opstallen en landschappelijke inpassing, ook afspraken gemaakt over verhaal van de plankosten en verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Met de toepassing van het functieveranderingsbeleid wordt behoud cq verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd.

Communicatie

Bekendmaking van de ter inzage ligging van dit ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Regels (at18001901)
2. Bijlage bij regels: Staat van bedrijfsactiviteiten (at18001898)
3. Bijlage bij regels: Te slopen bebouwing (at18001899)
4. Bijlage bij regels: Inrichtingsplan (at18001900)
5. Toelichting (at18001902)
6. Bijlage bij toelichting: Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (at18001903)
7. Bijlage bij toelichting: Milieukundig bodemonderzoek (at18001904)
8. Bijlage bij toelichting: Onderzoek wegverkeerslawaaai (at18001905)
9. Bijlage bij toelichting: Watertoets (at18001906)
10. Bijlage bij toelichting: Quickscan flora en fauna (at18001907)
11. Bijlage bij toelichting: Archeologisch onderzoek (at18001908)
12. Bijlage bij toelichting: Verslag informeren omwonenden, (at18001909)
13. Verbeelding (at18001910)

Routingformulier: at18001911