

VOORSTEL AAN B&W: 10 september 2024

NR.: BW-24-04824

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Boeket 33, Nederweert'		Openbaar volgens WOO ja
Voorstel: 1. De raad voor te stellen het bestemmingplan 'Boeket 33, Nederweert', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBoeket332021-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen; 2. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.		
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen niet van toepassing	Datum : 10 september 2024
Afdeling	: Dienstverlening	Kopie aan :
Auteur	: [REDACTED] / [REDACTED]	Overlegd met : -
Vervolgbehandeling:		
☒ Raadsvergadering	: Ja	d.d. : 8 oktober 2024
Externe boodschap: Aan Boeket 33 te Nederweert was een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de landelijke Saneringsregeling Varkenshouderij (SRV). Inmiddels is op de locatie al ca 2.300 m2 aan varkensstallen gesloopt en is de milieuvergunning voor het houden van 4.384 gespeende biggen ingetrokken. Met het bestemmingsplan 'Boeket 33 Nederweert' wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het college legt het bestemmingsplan 'Boeket 33 Nederweert' ter gewijzigde vaststelling voor aan de gemeenteraad in de raadsvergadering van 8 oktober 2024. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en veranderen de wezenlijke kenmerken van het plan niet.		

Rapportage bij B&W-voorstel BW-24-04824 10 september 2024.

Voorstel

1. De raad voor te stellen het bestemmingplan 'Boeket 33, Nederweert', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBoeket332021-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
2. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan Boeket 33 te Nederweert was een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de landelijke Saneringsregeling Varkenshouderij (SRV). Inmiddels is op de locatie al ca 2.300 m2 aan varkensstallen gesloopt. De milieuvergunning voor het houden van 4.384 gespeende biggen is ingetrokken (968kg ammoniak, 22.969 geureenheden en 183kg fijnstof).

Omdat op de locatie geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer aanwezig zijn, wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. De gewenste herstemming is niet mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheden in het geldende bestemmingsplan, omdat de initiatiefnemer bebouwing wenst te behouden dan toegestaan binnen de bestemming wonen. Omdat er sprake is van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, mede in acht nemende het belang van de warme sanering, is een maatwerk bestemming opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2023 tot en met 8 december 2023 ter inzage gelegen [collegevoorstel BW-23-04587]. Hierop is één zienswijze ingekomen van de Gasunie. In goed overleg heeft een aanpassing van het plan plaatsgevonden, waarna de zienswijze is ingetrokken. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gedaan, voortvloeiende uit een onduidelijkheid/tegenstrijdigheid in de plantoelichting m.b.t. de toegestane bebouwingshoeveelheid en voortvloeiende uit enkele opmerkingen (verbeterpunten, geen zienswijze) van de provincie. Het betreffen ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die de wezenlijke kenmerken van het plan niet veranderen. Dit betekent dat de gemeenteraad het bestemmingsplan, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan, kan vaststellen.

Beoogd effect

De volgende stap nemen in de formele bestemmingsplanprocedure door het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld

Het bestemmingsplan is een resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

1.2 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond voor de nieuwe bestemming van de locatie

Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe bestemming van de locatie aangetoond. De nieuwe activiteiten zijn passend op de locatie en vormen geen belemmering voor de omgeving.

1.3 De omgevingskwaliteit verbeterd

Met de warme sanering is in de eerste plaats beoogd de geurbelasting in de omgeving, met overwegend burgerwoningen, te verbeteren. Dat doel wordt bereikt met verdwijnen van de intensieve veehouderij. Bijkomend effect is dat ook de fijn stof- en ammoniakemissies van de veehouderij verdwijnen, dat verwevenheid van functies verdwijnt en de stallen worden gesloopt. Het landschap ter plaatse wordt verder versterkt door landschappelijke inpassing van de bebouwing. Voorgaande in samenhang beschouwende kan worden gesproken van een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.4 Behoud van meer bebouwing is mogelijk op basis van maatwerk

Bij de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar de bestemming wonen moet in beginsel worden gesloopt tot de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing die is toegestaan bij een burgerwoning. Deze inhoud bedraagt 1300 m3 (woning met bijgebouwen). In dit geval overschrijdt alleen de oorspronkelijke langgevelboerderij al deze inhoudsmaat. Aangezien het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft (bijlage 5 van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert), mede in acht nemende het belang van de warme sanering, is er naar een maatwerkoplossing gezocht. De cultuurhistorische bebouwing wordt behouden en daarnaast is er de ruimte voor max. 200 m2 bijgebouwen en max. 50 m2 bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.6 Het plan is ondergeschikt gewijzigd

Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingekomen van de Gasunie. In goed overleg is het plan aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gedaan, voortvloeiende uit een onduidelijkheid/tegenstrijdigheid in de plantoelichting m.b.t. de toegestane bebouwingshoeveelheid en

voortvloeiende uit enkele opmerkingen (verbeterpunten, geen zienswijze) van de provincie. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. Het betreffen ondergeschikte wijzigingen die de wezenlijke kenmerken van het plan niet aantasten.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een ander wijze gegarandeerd is

Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Kantttekeningen

N.v.t.

Uitvoering

Het plan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling in de raadsvergadering van 8 oktober 2024. Verdere (procedurele) uitvoering bij vaststelling staat beschreven in het bijbehorende raadsvoorstel met kenmerk RI-24-00911.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Bijlagen

1. Concept raadsvoorstel Boeket 33
2. Raadsbesluit in concept
3. Regels
4. Verbeelding
5. Toelichting
6. Bijlage 1 bij de toelichting: Te slopen- te behouden bebouwing
7. Bijlage 2 bij de toelichting: Landschappelijke inpassing
8. Bijlage 3 bij de toelichting: Beoordeling woon- en leefklimaat
9. Bijlage 4 bij de toelichting: Intrekkingsbesluit vergunning Wet natuurbescherming
10. Bijlage 5 bij de toelichting: Verslag omgevingsdialoog
11. Bijlage 1 bij de regels: Te slopen- te behouden bebouwing
12. Bijlage 2 bij de regels: Landschappelijke inpassing