gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-038964
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan "Vinkesteeg 15, 20 t/m 24b, Montfort"
Datum:	14 maart 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan "Vinkesteeg 15, 20 t/m 24b, Montfort" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2023VINKESTEE-VG01 gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; 2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. (Concept) raadsbesluit 2. Verbeelding 3. Regels 4. Bijlagen bij regels 5. Toelichting 6. Bijlage bij toelichting

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Vinkesteeg 15, 20 t/m 24b, Montfort"

2. Inleiding

Op 20 september 2023 hebben de eigenaren van de adressen Vinkesteeg 15 en 20 t/m 24b en het naastgelegen perceel nr. 468 gezamenlijk een principeverzoek ingediend. Allen wensen zij de bestaande bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen'.

De locatie Vinkesteeg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch' maar er is geen sprake meer van agrarische activiteiten, er wordt enkel nog gewoond. De locaties Vinkesteeg 20 t/m 24b hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op al deze adressen is een bedrijfswoning aanwezig. Alleen op de locatie Vinkesteeg 24/24a vinden bedrijfsmatige activiteiten plaats. De andere adressen worden gebruikt voor reguliere bewoning zonder dat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.

Op 4 november 2023 heeft ons college een positief principebesluit genomen over de beoogde ontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp-bestemmingsplan voor het omzetten van de bedrijfsbestemmingen op de locatie Vinkesteeg 15 en 20 t/m 24b.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één pro forma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is uiteindelijk niet aangevuld en ingetrokken.

Wij stellen uw raad nu voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Vinkesteeg 15, 20 t/m 24b, Montfort" getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2023VINKESTEE-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk
Op alle locaties geldt het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. De locatie Vinkesteeg 15 heeft de bestemming 'Agrarisch' maar er is geen sprake meer van agrarische activiteiten, er wordt enkel nog gewoond. De locatie heeft een bouwvlak en er is een bedrijfswoning toegestaan.

De locaties Vinkesteeg 20 t/m 24b hebben de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse geldt een bouwvlak op alle percelen en is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Alleen op de locatie Vinkesteeg 24/24a vinden bedrijfsmatige activiteiten plaats in de schuur achter de woning. Er is sprake van een loonwerkersbedrijf met een stalling voor machines. De andere adressen worden gebruikt voor reguliere bewoning zonder dat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Het is niet toegestaan om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Om die reden is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

1.2 Er is sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling
Als gevolg van de herbestemming worden ter plaatse milieubelastende functies omgezet in milieugevoelige functies. Gezien het omliggende gebruik en de aangrenzende woonomgeving is dit nieuwe gebruik passend. Alle locaties liggen in de kern van Montfort, daarmee wordt het lint tot aan de rand van de kern afgerond met woonbestemmingen. Beleidsmatig is het wenselijk om bedrijfsmatige activiteiten te concentreren op onze bedrijventerreinen. Daarnaast verbetert het woon- en leefklimaat in de kern door (ongewenste) bedrijfsontwikkelingen na de toekomst toe hier niet meer te concentreren.

Op de locatie Vinkesteeg 24 / 24a vinden nog beperkte bedrijfsactiviteiten plaats. De huidige eigenaar wil deze bedrijfsactiviteiten ook voortzetten. Deze bestaande bedrijfsactiviteiten passen qua milieucategorie bij een bedrijf aan huis zoals dat ook mogelijk is in iedere reguliere woonbestemming. De activiteiten overschrijden echter het maximum dat normaliter geldt ten aanzien van het gebruiken van maximaal 1/3 van de aanwezige bouwwerken voor deze bedrijfsactiviteiten. Om die reden is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'Bedrijf'. Daarbij geldt wel dat de woning 24/24a bewoond moet worden door diegene die de bedrijfsactiviteiten heeft. In zoverre komt dit qua gebruik overeen met een 'bedrijf aan huis' regeling. Er kan namelijk geen bedrijf geëxploiteerd worden door een derden die er niet woont, danwel een derden komen wonen in de bedrijfwoning die geen binding heeft met het bedrijf.

Verder is in het bestemmingsplan een maatwerkregeling opgenomen voor de bijbehorende bouwwerken. Op basis van de bestemming 'bedrijf' en de bestemming 'agrarisch' geldt dat het aangeduide bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd. Op basis van de toekomstige bestemming 'wonen' geldt het uitgangspunt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning maximaal 100 m2 bedraagt. Het bestemmingsplan kent daarbij een uitzondering dat voor zover de bestaande vergunde oppervlakte meer bedraagt dan toegestaan de bestaande oppervlakte, zoals aanwezig op de eerste dag van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, als maximaal toegestane oppervlakte geldt. Deze regeling is in het leven geroepen voor dit soort omvormingslocaties. Gelet op het feit dat hier sprake is van een omvorming van 'bedrijf' naar 'wonen' en de voormalige bedrijfsbebouwing op de percelen stedenbouwkundig verder passend wordt geacht, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij deze uitzonderingsregel en deze regeling dus als zodanig op te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingswijziging is een bestemmingsplan aangeleverd door de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding. Ten behoeve van de vervolgfuncties is tevens een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de opgestelde stukken kan geconstateerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De provincie Limburg heeft verder tijdens de inzageperiode laten weten dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

1.4 Er is één pro forma zienswijze ingediend
Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is pro forma ingediend. Deze zienswijze is niet verder aangevuld maar ingetrokken.

5. Kanttekeningen

1.5 Het plan is ambtshalve gewijzigd
Omdat het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet wenselijk is met een omgevingsvergunning was het van belang om het ontwerp-bestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Bestemmingsplannen die voor die datum ter inzage werden gelegd volgen het spoor uit de Wet ruimtelijke ordening (en vallen niet onder de Omgevingswet). Het gevolg daarvan was dat er een beperkte periode was om het plan te toetsen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een paar tekstuele wijzigingen in de paragraaf bedrijven en milieuzonering van de toelichting. Inhoudelijk hebben deze wijzigingen verder geen consequenties.

6. Financiën

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers op grond van de legesverordening. Verder zal de eventuele tegemoetkoming in planschade op basis van de planschadeverhaalsovereenkomsten worden verhaald op de initiatiefnemers.

7. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd via het Gemeenteblad.

8. Planning en uitvoering

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de wettelijke eisen die o.a. de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd is de Omgevingswet hierop niet van toepassing. Verder is ook rekening gehouden met het beleid zoals dat op het niveau van het Rijk, de Provincie en onze gemeente is vastgesteld.

11. Bijlagen

1. (Concept) raadsbesluit
2. Verbeelding
3. Regels
4. Bijlagen bij regels
5. Toelichting
6. Bijlage bij toelichting

Sint Odiliënberg, 26 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta