

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2547110
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2547108
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Tungeler Dorpsstraat 8.

Voorstel

In principe in te stemmen met het planvoornemen om een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Tungeler Dorpsstraat 8 om te zetten in een burgerwoning met 430 m² bijgebouwen en deels omzetten in agrarisch gebied met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juli 2025.

Inleiding

Op 20 juli 2022 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen om de bestemming van de locatie Tungeler Dorpsstraat 8 te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor 430 m² bijgebouwen. In de collegevergadering van 30 augustus 2022 heeft u in principe medewerking verleend aan de wijziging naar 'Wonen'. Deze principemedewerking liep tot 1 februari 2023.

Adviseur van initiatiefneemster heeft verzocht om deze inmiddels verlopen termijn te verlengen. Per 1 januari is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor er een andere procedure geldt voor het initiatief.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De functie 'Waarde – Archeologie hoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

Doel(en)

Het toestaan van het gebruik als burgerwoning met bijgebouwen.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik geregeld.

Activiteiten

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 9 juli 2024

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer:
20

De secretaris,

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

1. *Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.*

Dit is een van de locaties waar nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is zelfs een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet komen te vervallen.

Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt vooralsnog geregeld met een Bopa en zal te zijner tijd worden verwerkt in het Omgevingsplan. De locatie is bovendien niet toekomstbestendig voor een agrarisch bedrijf, gelet op de omvang en de ligging nabij woningen. Er is in het verleden al 840 m² aan stallen gesloopt. Dit is gebeurd in het kader van de ruimte voor ruimte 2 regeling. Uit deze regeling is de opgave van 41 ruimte voor ruimte woningen in Weert ontstaan.

De motivering voor 430 m² bijgebouwen is dat initiatiefneemster over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Voorgesteld wordt in te stemmen met het verzoek voor 430 m² bijgebouwen. Hierbij is uitgegaan van een bouwvlak voor de woning van 12 m diep, zoals gebruikelijk. Voorgesteld wordt hieraan de voorwaarde te verbinden dat een gedeelte van het agrarisch bouwblok, waar thans sprake is van een wei, wordt herbestemd tot 'Agrarisch'. Dit betreft ongeveer 1.500 m². De oppervlakte van het agrarisch bouwblok is in totaal 4.315 m², dit is erg groot voor een woonbestemming. Er resteert 2.785 m² woonbestemming. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst bebouwing wordt opgericht op het achterste deel van het perceel en zo blijft de bebouwing enigszins geclusterd. Hierbij is meegewogen dat de bestaande bijgebouwen kwalitatief in prima staat zijn en passend zijn in deze omgeving.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing, zo wordt in het principeverzoek uit 2022 aangegeven. Op 2 september 2003 is echter een Besluit akkerbouwbedrijven geaccepteerd (is nu wegens overgangsrecht een melding Activiteitenbesluit), waardoor er dus nog sprake is van een akkerbouwbedrijf op de locatie. De melding voor een varkenshouderij is in 2003 ingetrokken. De initiatiefneemster wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief).

2. *De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2025 te verbinden.

Kantttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen de diverse aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefneemster zal in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa worden verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefneemster aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren en Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

██████████ (Van Santvoort Advies)

Participatie

Initiatiefneemster wordt verzocht met omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefneemster zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als zij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juli 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Vooroverlegformulier omgevingsvergunning met bijlagen d.d. 20 juli 2022

1. 20220720 Vooroverleg formulier Omgevingsvergunning
2. 20220720 Toelichting bij vooroverleg

Antwoordbrief met bijlage



VOOROVERLEGFORMULIER OMGEVINGSVERGUNNING

Bestemd voor onder andere de activiteiten m.b.t. bouwen, slopen, monumenten, milieu, uitrit aanleggen, kappen, brandveilig gebruik, opslag roerende zaken (container e.d.) reclame, afwijken bestemmingsplan en het uitvoeren van overige werkzaamheden niet zijnde een bouwwerk.

Met dit formulier wordt het vooroverleg gestart voor het verkrijgen van een advies met betrekking tot onder andere de activiteiten bouwen, slopen, monumenten, milieu, uitrit aanleggen, kappen, brandveilig gebruik, opslag roerende zaken, reclame, afwijken bestemmingsplan en het uitvoeren van overige werkzaamheden niet zijnde een bouwwerk. Dit verzoek wordt niet aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Indien noodzakelijk wordt uw verzoek voorgelegd aan de welstandscommissie. De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar en de aanvrager gaat akkoord met een openbare behandeling van zijn verzoek. De verzoeker kan, met reden omkleed, vragen zijn verzoek in besloten vergadering te behandelen.

Datum ingekomen: _____

Het formulier moet nauwkeurig worden ingevuld en tegelijkertijd met de per activiteit aangegeven bijlagen worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via de mail naar vergunningen@weert.nl of per post naar Gemeente Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert.

NAAM : _____

Straat en huisnummer : Tungeler Dorpsstraat 8

Postcode en woonplaats : 6005 RJ Weert Tel. nr. _____

E-mail : -

**ADVISEUR / ARCHITECT
ONTWERPER** : Arvalis _____

Straat en huisnummer : Villafloraweg 1

Postcode en woonplaats : 5928 SZ Venlo Tel. nr. _____

E-mail : _____@arvalis.nl

PROJECTLOCATIE : _____

Straat en huisnummer : Tungeler Dorpsstraat 8

Postcode en plaats : 6005 RJ Weert Gemeente Weert sectie AC nr 711 en 1004

PROJECTOMSCHRIJVING : Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning,
met behoud van een aantal bijgebouwen. Een en ander zoals in de bijge-
voegde toelichting is weergegeven.

Activiteiten:

Aankruisen welke activiteiten van toepassing zijn voor het vooroverleg:

- ☐ 1. Bouwen en verbouwen van een bouwwerk
- ☐ 2. Monumenten onderhouden, restaureren of veranderen
- ☐ 3. Slopen en/of asbest verwijderen (een bouwwerk geheel of gedeeltelijk slopen of van asbest ontdoen) van een bouwwerk (rijks- of gemeentelijk monument)
- ☒ 4. Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan
- ☐ 5. Brandveilig in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk (van toepassing op een gebouw waarin bedrijfsmatig dagverblijf of onderdak wordt geboden aan personen anders dan in een woning of woongebouw)
- ☐ 6. Oprichten of veranderen van een milieu-inrichting (hieronder valt het starten van een bedrijf, het wijzigen of uitbreiden van bedrijfsactiviteiten)
- ☐ 7. Werk of werkzaamheden uitvoeren (bijvoorbeeld het ophogen of afgraven van gronden, dempen of aanleggen van watergangen, leggen van (buis)leidingen of drainage, aanbrengen van verhardingen, aanplanten en/of kappen bomen).

Omschrijving: _____

- ☐ 8. Weg aanleggen / veranderen (provinciaal)
- ☐ 9. Uitweg maken / veranderen
- ☐ 10. Opslaan roerende zaken (of toestaan)
- ☐ 11. Houtopstand (doen) vellen (kappen)
- ☐ 12. Handelsreclame op of aan een roerende zaak (of toestaan)
- ☐ 13. Archeologie

Aankruisen indien van toepassing:

- ☐ Activiteiten van belang in verband met de Flora- en Faunawet
- ☐ Activiteiten van belang in verband met de Natuurbeschermingswet 1998
- ☐ Activiteiten van belang in verband met van de Waterwet
- ☐ Activiteiten van belang in relatie tot horeca
- ☐ Archeologie
- ☐ Sloopmelding

Hieronder is aangegeven welke informatie u per activiteit moet aanleveren ten behoeve van het vooroverleg:

1. BOUWEN

Bij de activiteit 'Bouwen' dienen de bescheiden te worden toegevoegd van de onder bijlage 1 van dit formulier vermelde indieningsvereisten.

Bouwadres : _____

Bruto - oppervlakte : _____ m² Bouwkosten (excl. BTW): € _____

Bruto - inhoud : _____ m³

TOEPASSEN VAN MATERIALEN	MATERIAAL	KLEUR
a. Gevels	:	_____
(ev. aparte plint)	:	_____
(ev. aparte bekleding)	:	_____
(ev. aparte borstwering)	:	_____
b. Voegwerk	:	_____
c. Kozijnen	:	_____
d. Ramen	:	_____
e. Deuren	:	_____
f. Balkonhekken	:	_____
g. Dakgoten of boeidelen	:	_____
h. Dakbedekking	:	_____

2. MONUMENTEN

- a. Plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede tekening voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie.
 - b. Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing.
 - c. Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk.
 - d. Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.
 - e. Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).
-

3. SLOPEN (rijks- of gemeentelijk monument)

- a. Een situatietekening met daarop aangegeven wat gesloopt word.
 - b. Wat wilt u precies gaan slopen?
 - het gehele bouwwerk slopen;
 - een deel van het bouwwerk slopen;
 - alleen asbest verwijderen uit het bouwwerk.
-

4. GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN IN STRIJD MET BESTEMMINGSPLAN, BEHEERSVERORDENING EN EXPLOTATIEPLAN

- a. Een kadastrale situatietekening (waar duidelijk op is aangegeven welk gebouw/perceel het betreft);
 - b. Een plattegrond van de ruimten;
 - c. Een omschrijving (aard) en de omvang (o.a. het aantal werknemers) van het bedrijf;
 - d. Het aantal klanten per dag;
 - e. De parkeerbehoefte (o.a. waar de werknemers en klanten kunnen parkeren);
 - f. De gebruiksoppervlakte.
-

5. BRANDVEILIG GEBRUIK

De volgende bescheiden dienen te worden ingediend:

- a. Situatietekening, schaal 1:1000 waarop omliggende bebouwing is aangegeven;
 - b. Plattegrondtekeningen van elk bouwlaag waarop exact staat aangegeven waar en welke brandveiligheidsvoorzieningen er worden aangebracht om aan de gestelde eisen te voldoen.
-

6. MILIEU-INRICHTINGEN

De volgende bescheiden dienen te worden ingediend:

- a. Situatietekening, schaal 1:500/1000 waarop omliggende bebouwing en inrichtingen binnen een straal van 250 meter is aangegeven;
- b. Ook dienen de grenzen van de inrichting duidelijk te worden aangeduid en welke activiteiten er op het terrein plaatsvinden;
- c. Plattegrondtekeningen van elk bouwlaag waarop exact staat aangegeven welke activiteiten er plaatsvinden, waar en welke eventuele gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en welke voorzieningen er worden aangebracht om aan de gestelde eisen te voldoen.

7. WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN (AANLEGGEN)

Situatietekening, schaal 1:500/1000, waarop bijvoorbeeld het ophogen/afgraven van de bodem, het vellen of rooien van bomen en het aanbrengen van verharding voldoende is weergegeven.

8. WEG AANLEGGEN/VERANDEREN (PROVINCIAAL)

Aangeven op een situatieschets: oude en nieuwe situatie.

9. UITWEG MAKEN/VERANDEREN

Aangeven op een situatieschets: oude en nieuwe situatie.

10. OPSLAAN ROERENDE ZAKEN (OF TOESTAAN)

Er is een omgevingsvergunning nodig, als het voorwerp:

- op een plek komt, op de singels in de binnenstad van Weert of binnen de singels, op de Stationstraat, de Maaspoort of de Driesveldlaan; of
- langer dan 5 dagen op of boven de weg aanwezig is; of
- op een plek komt, waarop betaald parkeren of vergunning parkeren geldt; of
- niet direct voor of naast het eigen perceel van de aanvrager komt te staan maar voor of naast het perceel van een ander.

Gelden bovengenoemde situaties niet voor u, dan kunt u een melding indienen. Het melden dient minimaal 10 werkdagen voor het plaatsen van het voorwerp te gebeuren. Het melden gaat via een meldingsformulier.

Let op: wilt u leges besparen? Dien dan de melding tijdig in (minimaal 10 werkdagen van te voren). Bij niet tijdig indienen wordt de melding gezien als een omgevingsvergunning.

11. HOUTOPSTAND (DOEN) VELLEN

Meldingsformulier invullen.

([www.weert.nl/DownloadsInternet/Formulieren/Bouwen & Wonen - Meldingsformulier vellen houtopstand.pdf](http://www.weert.nl/DownloadsInternet/Formulieren/Bouwen%20en%20Wonen-Meldingsformulier%20vellen%20houtopstand.pdf))

12. HANDELSRECLAME OP OF AAN EEN ONROERENDE ZAAK (OF TOESTAAN)

Gegevens en bescheiden ten behoeve toetsing.

- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing;
 - Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
 - Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen(uitwendige scheidingsconstructie).
-

Datum: 20 juli 2022 Handtekening: _____

Bijlage 1.

INDIENINGSVEREISTEN

Algemene gegevens en bescheiden

- a. Naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
- b. Naam en adres van een eventuele gemachtigde, inclusief een door de aanvrager ondertekende machtiging;
- c. Aard van de bouwwerkzaamheden;
- d. Lokale en kadastrale aanduiding van de plaats van het bouwwerk;
- e. Een opgave van de aannemingssom – als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 1989) – van het uit te voeren werk dan wel, voor zover deze ontbreekt, een raming van de bouwkosten als bedoeld in het normblad NEN 2631;

Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan bestemmingsplan en aan stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening

- a. Plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnede-tekening voor de nieuwe situatie en, indien van toepassing, de bestaande situatie;
- b. Aanduiding bestemming of bestemmingen van op de aanvraag betrekking hebbende ruimten en gebouwen, alsmede de totale oppervlakte per bestemming;
- c. Het beoogde en, indien van toepassing, het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. Opgave bruto-inhoud in m³ en bruto-vloeroppervlakte in m² van het (deel van het) bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. Afmetingen perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen;
- f. Hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- g. De inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- h. Gegevens en bescheiden welke samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk in een gebied met een agrarische bestemming;

Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria

- a. Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing;
- b. Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d. Opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).

Wijze van aanleveren van de gegevens en bescheiden

Algemeen

De gegevens en bescheiden moeten in een zodanige vorm worden aangeleverd dat een goede en effectieve beoordeling door de gemeente mogelijk is. Alle tekeningen, berekeningen en andere rapportages moeten door de respectieve opstellers van de adviezen ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn.

Eisen aan tekeningen

- a. Alle tekeningen moeten voorzien zijn van een duidelijke maatvoering.
- b. Schaal van tekeningen (maximaal toe te passen schalen):
 1. Situatietekeningen: 1:1000.
 2. Geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
 - I. Bouwwerken kleiner dan 10 000 m² bruto-vloeroppervlakte: 1:100;
 - II. Bouwwerken 10 000 m² bruto-vloeroppervlakte: 1:200.
 3. Detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
- c. Materiaalaanduidingen op bouwkundige tekeningen conform NEN 47.
- d. Maatvoering, maatinschrijving, lijnsoorten, arceringen, aanzichten en doorsneden op bouwkundige tekeningen conform NEN 2302.
- e. Formaat van de tekeningen minimaal A4, conform NEN-ISO 216 en tekeningen moeten gevouwen zijn volgens NEN 379.
- f. Kadastrale aanduiding/licging van het bouwwerk.

Het kaartmateriaal dat is gebruikt voor het weergeven van de kadastrale aanduiding en/of ligging van het bouwwerk moet van voldoende kwaliteit zijn. Aan deze eis wordt in ieder geval voldaan indien gebruik gemaakt wordt van:

 1. Grootchalige basiskaart Nederland;
 2. Kadastrale kaarten;
 3. Stafkaarten van Defensie.
- g. Uit het kaartmateriaal moet de oriëntatie van het bouwwerk blijken (noordpijl).
- h. Plattegrondtekeningen.

Van elke bouwlaag moet een plattegrond getekend zijn (een horizontale doorsnede 1200 mm boven vloerniveau), waarop (voor zover van toepassing op de aanvraag) is aangegeven:

 1. Uitwendige en inwendige scheidingsconstructies (inclusief materiaalaanduiding);
 2. Peilmaten van de vloer;
 3. Trappen, hellingbanen en (brandweer)liften;
 4. Binnen- en buitenkozijnen.

Toelichting bij verzoek vooroverleg voor de omzetting van agrarisch naar wonen aan de Tungeler Dorpsstraat 8 te Weert

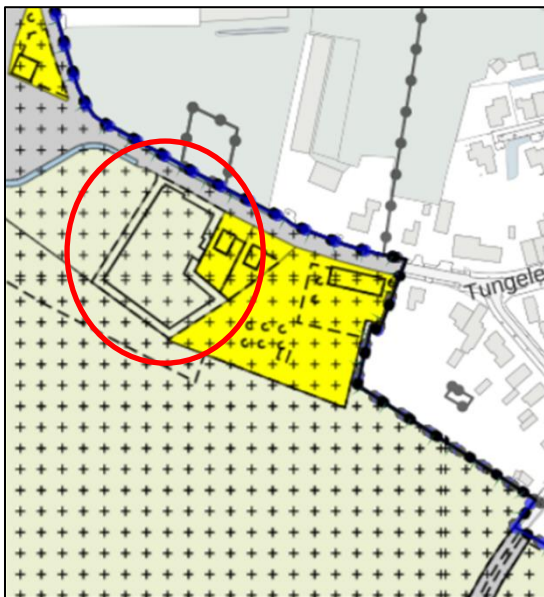
heeft op de onderhavige locatie tot ca. 20 jaar geleden een varkenshouderij- met akkerbouwbedrijf en daarna een akkerbouwbedrijf uitgeoefend, maar hebben deze bedrijfsactiviteit inmiddels beëindigd. Vanwege het ontbreken van een opvolger en de ligging van de locatie naast en tegenover een aantal (burger)woningen en aan de rand van de bebouwde kom, is de locatie ongeschikt om als agrarische bedrijfslocatie voort te zetten.

De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming (Agrarisch-Agrarisch bedrijf), waardoor deze locatie niet bewoond mag worden door iemand die geen agrarisch bedrijf exploiteert. Dit vormt geen direct probleem voor de huidige bewoonster (hierna te noemen initiatiefneemster), maar wel als de locatie verkocht zal worden aan burgers.

Derhalve richt initiatiefneemster zich tot de gemeente Weert met het onderhavige verzoek om van de locatie Tungeler Dorpsstraat 8 te Weert de bestemming te wijzigen van "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" naar "Wonen".

Ligging locatie:

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert aan de rand van de bebouwde kom van Tungalroy en op ruim 900 m ten noorden van de kern Stramproy. De omgeving kenmerkt zich door landbouwgronden, diverse burgerwoningen een vijvercentrum en een enkel nog resterend agrarisch bedrijf op ca 135 m.



Huidige bestemming:

De locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie hoog" en beschikt over een "bouwvlak". Tevens is de functieaanduiding "bedrijfswoning" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-verwevingsgebied".

Binnen deze bestemming is het toegestaan om een agrarisch bedrijf, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, te exploiteren en de daarbij

behorende voorzieningen te realiseren. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Aangezien initiatiefneemster geen agrarisch bedrijf meer exploiteert en dit ook niet van plan is opnieuw te gaan opstarten, gezien haar leeftijd en de ligging van de locatie tegen de bebouwde kom aan, komt de huidige bestemming niet overeen met het huidige en ook niet met het beoogde gebruik en dient de bestemming gewijzigd te worden om bewoning en gebruik door initiatiefneemster of haar opvolgers mogelijk te maken.

Wijzigingsbevoegdheid:

Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". In artikel 4.8.1. van het vigerende plan wordt deze mogelijkheid geboden onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
er is reeds een woning aanwezig, waardoor er geen nieuwe woning hoeft te worden toegevoegd. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;
er vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats.
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming [Wonen](#);
Initiatiefneemster heeft de in het verleden aanwezige varkensstallen met een oppervlakte van ca. 840 m² reeds gesloopt. Momenteel resteert er de bedrijfswoning met voormalig stal gedeelte met een totale oppervlakte van ca 310 m². Daarnaast zijn er nog een 3 tal vrijstaande bijgebouwen aanwezig op de locatie met een gezamenlijke oppervlakte van ca 225 m² welke dienst doen als tuinhuis, garage en opslagloods. Vanwege het feit dat de naastgelegen grond, welke ook aan initiatiefneemster toebehoort, nog bewerkt moet worden, is er op de locatie meer ruimte aan bijgebouwen nodig, om de machines en werktuigen in te kunnen stallen. De hoeveelheid gewenste bijgebouwen is derhalve groter dan de in het bestemmingsplan toegestane hoeveelheid oppervlakte.
- d. de milieuvergunning is ingetrokken;
er is geen milieuvergunning/omgevingsvergunning milieu of melding meer aanwezig op de locatie.
- e. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
De locatie ligt op ca 135 m van de dichtstbij gelegen (intensieve) veehouderij. Dit bedrijf dient nu ook al rekening te houden met de aanwezigheid van de huidige bedrijfswoning van initiatiefnemers. Bovendien ligt er naast deze agrarische bedrijfslocatie ook al een burgerwoning van derden, waardoor het agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd door het onderhavige initiatief.
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
er zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd (voor zover dit nog niet voorhanden is).
- g. het aantal woningen zoals aanwezig niet toeneemt;
het aantal woningen neemt niet toe.
- h. de inhoud van het hoofdgebouw niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen; *de inhoud van de woning wordt niet vergroot.*
- i. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;

In de directe omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gelegen en ook de weg naar de locatie is geen doorgaande druk bereden weg. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu. Dit zal uiteraard in het op te stellen wijzigingsplan nader worden uitgewerkt.

- j. de regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard;
Deze regels worden verder van toepassing verklaard.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kan grotendeels aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan. Er is slechts 1 punt waarin niet voldaan kan worden en dat is de oppervlakte aan bijgebouwen in de nieuwe situatie. Het vigerende bestemmingsplan bevat echter in art 27.4.2. een afwijkingsmogelijkheid voor uw gemeente om extra bijgebouwen bij de bestemming "Wonen" toe te staan, met een maximum van 300 m². Het ligt aan de benadering en benaming van de resterende gebouwen, of aan deze voorwaarde kan worden voldaan.



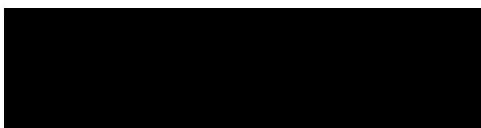
Initiatiefneemster wil graag de huidige gebouwensituatie, zoals hierboven op de luchtfoto te zien is, handhaven. Zij beschikt immers nog over een oppervlakte aan landbouwgrond, die bewerkt moet worden. bovendien zijn deze gebouwen geschikt om hobbymatig een paar paarden in te kunnen houden.

Initiatiefneemster verneemt dan ook graag van uw gemeente of u, in principe, bereid bent mee te werken aan de realisatie van het bovenomschreven plan?

Tevens willen zij graag weten via welke procedure dit zal gebeuren en wat de eventuele kosten hiervan bij de gemeente zullen zijn?

Uiteraard zijn wij graag bereid e.e.a. nader toe te lichten.

Arvalis (



Weert, 12 juli 2024

Onderwerp: principeverzoek Tungeler Dorpsstraat 8
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2547108/2547825

Beste 

Op 20 juli 2022 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning namens u van uw toenmalig adviseur Arvalis ontvangen. Hierin werd verzocht om de bestemming van de locatie Tungeler Dorpsstraat 8 te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor 430 m² bijgebouwen. In onze brief van 31 augustus 2022 hebben we u laten weten dat we in principe medewerking kunnen verlenen aan de wijziging naar 'Wonen'. Deze principemedewerking liep tot 1 februari 2023.

Via uw nieuwe adviseur heeft u verzocht om deze inmiddels verlopen termijn te verlengen. Hierbij willen we u laten weten dat de termijn verlengd wordt tot 1 juli 2025.

Per 1 januari is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor er een andere procedure geldt voor uw initiatief. Dit wordt in onderstaande brief nader toegelicht. Het besluit en de motivering worden in deze brief voor de volledigheid ook nog een keer toegelicht.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Tungeler Dorpsstraat 8 in wonen. Het betreft de percelen gemeente Weert sectie AC nummers 711 en 1004. We stemmen eveneens in met 430 m² bijgebouwen bij de woning onder de voorwaarde dat een deel van het agrarisch bouwblok bij de eerste volgende wijziging van het omgevingsplan wordt omgezet in agrarisch gebied. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De functie 'Waarde – Archeologie hoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet komen te vervallen.

Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt vooralsnog geregeld met een Bopa en zal te zijner tijd worden verwerkt in het Omgevingsplan. De locatie is bovendien niet toekomstbestendig voor een agrarisch bedrijf, gelet op de omvang en de ligging nabij woningen. Er is in het verleden al 840 m² aan stallen gesloopt. Dit is gebeurd in het kader van de ruimte voor ruimte 2 regeling. Uit deze regeling is de opgave van 41 ruimte voor ruimte woningen in Weert ontstaan.

De motivering voor 430 m² bijgebouwen is dat initiatiefneemster over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Voorgesteld wordt in te stemmen met het verzoek voor 430 m² bijgebouwen. Hierbij is uitgegaan van een bouwvlak voor de woning van 12 m diep, zoals gebruikelijk. Voorgesteld wordt hieraan de voorwaarde te verbinden dat een gedeelte van het agrarisch bouwblok, waar thans sprake is van een wei, wordt herbestemd tot 'Agrarisch'. Dit betreft ongeveer 1.500 m². De oppervlakte van het agrarisch bouwblok is in totaal 4.315 m², dit is erg groot voor een woonbestemming. Er resteert 2.785 m² woonbestemming. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst bebouwing wordt opgericht op het achterste deel van het perceel en zo blijft de bebouwing enigszins geclusterd. Hierbij is meegewogen dat de bestaande bijgebouwen kwalitatief in prima staat zijn en passend zijn in deze omgeving.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing, zo wordt in het principeverzoek uit 2022 aangegeven. Op 2 september 2003 is echter een Besluit akkerbouwbedrijven geaccepteerd (is nu wegens overgangsrecht een melding Activiteitenbesluit), waardoor er dus nog sprake is van een akkerbouwbedrijf op de locatie. De melding voor een varkenshouderij is in 2003 ingetrokken. U wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief).

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met u aangaan.

8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een digitale verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juli 2025 te zijn ontvangen.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan.

Leges

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024) te raadplegen via: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710354/3#bijlage_

Tot slot

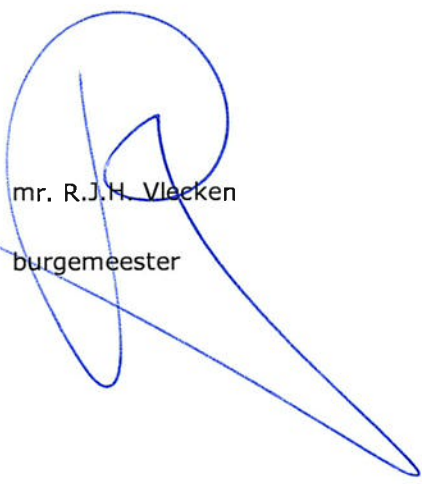
Een afschrift van deze brief wordt per mail verzonden naar mevrouw Jirka van Rijen – Van der Pas van Van Santvoort advies. Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail via a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek

gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken

burgemeester

Bijlagen: bijlage Bopa

Bijlage

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente er voor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;