

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-22839
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		22789
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Tuurkesweg 23 en Vloedmolenweg ongenummerd.

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van:
 - a. het laten vervallen van de agrarische bedrijfswoning op de (agrarische bedrijfs)locatie Tuurkesweg 25;
 - b. het omzetten van de bestaande burgerwoning naar een agrarische bedrijfswoning op de locatie Tuurkesweg 23;
 - c. het realiseren van een burgerwoning op de locatie Vloedmolenweg ongenummerd.
2. In afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot uiterlijk 1 juni 2018.

Inleiding

De planologische situatie van het bedrijf van de Gebr. Koppen VOF vindt zijn oorsprong in het bestemmingsplan Integrale bedrijfsverplaatsing Koppen. Hierbij is de varkenshouderij, die geëxploiteerd werd op een drietal locaties, verplaatst naar het Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG). Daarbij zijn enkele bedrijfslocaties aangepast of opgeheven. De totale ontwikkeling is (deels) gefinancierd door de bouw van enkele (burger)woningen. Voor wat betreft de locatie Tuurkesweg 23/25 bestond de planologische regeling uit de sloop van varkensstallen, bouw nieuwe bedrijfswoning, bouw bedrijfsloods (werktuigberging) en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Tuurkesweg. In feite wordt de situatie voor de Tuurkesweg 23 weer teruggebracht naar de 'oude' situatie, waarbij de woning Tuurkesweg 23 weer bedrijfswoning wordt.

Gebr. Koppen VOF (de heren E. en L. Koppen) exploiteren op de locatie Tuurkesweg 25 een akkerbouwbedrijf. Op deze locatie zijn agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig ten behoeve van het akkerbouwbedrijf en geldt op grond van het bestemmingsplan een

Weert, 9 november 2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FYE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
05.12.2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 

De secretaris,

bouwtitel voor een agrarische bedrijfswoning. Deze agrarische bedrijfswoning is niet gerealiseerd. Dhr. E. Koppen is woonachtig in een burgerwoning op het adres Tuurkesweg 23, die grenst aan de agrarische bedrijfslocatie Tuurkesweg 25. Dhr. L. Koppen woont op het adres Molensteeg 6.

Gelet op de ruimtelijke en eigendomssituatie ter plaatse heeft Bergs Advies B.V. namens de Gebr. Koppen VOF d.d. 7 november 2017 een principeverzoek ingediend om de huidige (burger)woning aan te merken als bedrijfswoning en deze te betrekken bij de agrarische bouwkaavel. De hiermee vrijkomende woningbouwtitel wordt verplaatst naar de Vloedmolenweg te Stramproy (perceel sectie F, nummer 530). De gronden aan de Vloedmolenweg hebben op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch'.

Beoogd effect/doel

Het doel is om deze ontwikkeling planologisch te regelen voor de locaties aan de Tuurkesweg en de Vloedmolenweg.

Argumenten

1.1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

Voor de Tuurkesweg is de gewenste situatie een agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning. De burgerwoning Tuurkesweg 23 wordt bij het agrarisch bouwblok betrokken en krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning' en de huidige aanduiding 'bedrijfswoning' binnen het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. In verband met eventuele milieubelemmeringen dient voor wat betreft de bedrijfswoning in de nieuwe situatie wel de aanduiding toegevoegd te worden dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Feitelijk is dit dus de burgerwoning Tuurkesweg 23 in de oude situatie. De maatvoeringen van de huidige burgerwoning dienen hierbij in acht te worden genomen.

De bouwlocatie aan de Vloedmolenweg wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht. De locatie ligt binnen een cluster van bebouwing aan de Vloedmolenweg en voldoet hiermee aan de uitgangspunten die bij zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-kavels' worden gehanteerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd de maatvoeringen aan te houden van het geldende bestemmingsplan, te weten een goot- en nokhoogte van 5,5 meter en 8 meter. Voor wat betreft de inhoudsmaat wordt uitgegaan van 1000 m³. Dit is de inhoudsmaat van de vervallen bouwtitel van de bedrijfswoning aan de Tuurkesweg. Voor wat betreft het bouwvlak dient een diepte van 12 meter te worden aangehouden en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 5 meter.

1.2 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Initiatiefnemers zullen er op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als zij van dit recht gebruik willen maken, dient uiterlijk 1 juni 2018 een ontvankelijk bestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemers in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek ad € 817,09 zullen met dit bedrag worden verrekend. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd metIntern:

Selma van Mensvoort, Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)
Jan Truijen (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Extern:

Dhr. P. van Lier (Bergs Advies B.V.)
Dhr. L. Koppen

Bijlagen

1. Principeverzoek.
2. Antwoordbrief met bijlage.

Bergs Advies B.V.
t.a.v. mw. E.P.W. van Geldorp
Leveroyseweg 9A
6039 NE HEYTHUYSEN

Weert, **07 DEC. 2017**

Onderwerp : principeverzoek Tuurkesweg 23 en Vloedmolenweg ongenummerd
Uw kenmerk : EvG0482017
Ons kenmerk : 22789/23169

Beste mevrouw Van Geldorp,

U heeft een principeverzoek ingediend om medewerking voor het laten vervallen van de agrarische bedrijfswoning op de (agrarische bedrijfs)locatie Tuurkesweg 25, het omzetten van de bestaande burgerwoning naar een agrarische bedrijfswoning op de locatie Tuurkesweg 23 alsmede voor het realiseren van een burgerwoning op de locatie Vloedmolenweg ongenummerd. Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden aan uw verzoek de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan). In deze brief informeren wij u hierover.

Motivering

Bestemmingsplan

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

Voor de Tuurkesweg is de gewenste situatie een agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning. De burgerwoning Tuurkesweg 23 wordt bij het agrarisch bouwblok betrokken en krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning' en de huidige aanduiding 'bedrijfswoning' binnen het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. In verband met eventuele milieubelemmeringen dient voor wat betreft de bedrijfswoning in de nieuwe situatie wel de aanduiding toegevoegd te worden dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Feitelijk is dit dus de burgerwoning Tuurkesweg 23 in de oude situatie. De maatvoeringen van de huidige burgerwoning dienen hierbij in acht te worden genomen.

De bouwlocatie aan de Vloedmolenweg wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht. De locatie ligt binnen een cluster van bebouwing aan de Vloedmolenweg en voldoet hiermee aan de uitgangspunten die bij zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-kavels' worden gehanteerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dienen de maatvoeringen aangehouden te worden van het geldende bestemmingsplan, te weten een goot- en

nokhoogte van 5,5 meter en 8 meter. Voor wat betreft de inhoudsmaat wordt uitgegaan van 1000 m³. Dit is de inhoudsmaat van de vervallen bouwtitel van de bedrijfswoning aan de Tuurkesweg. Voor wat betreft het bouwvlak dient een diepte van 12 meter te worden aangehouden en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 5 meter.

Procedure

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. De legeskosten van deze procedure bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). De leges van het principeverzoek bedragen € 817,07 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan dienen de volgende gegevens te worden verwerkt:

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Geldende bestemmingsplan en bestemming alsmede omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid of gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht, in hoeverre wordt bijdrage aan duurzaamheid geleverd.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project inclusief landschappelijke inpassing (beplantingsplan);
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de ruimtelijke onderbouwing, maar afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en hierbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient u te zijner tijd, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van dit recht gebruik wilt maken, dient uiterlijk 1 juni 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Tot slot

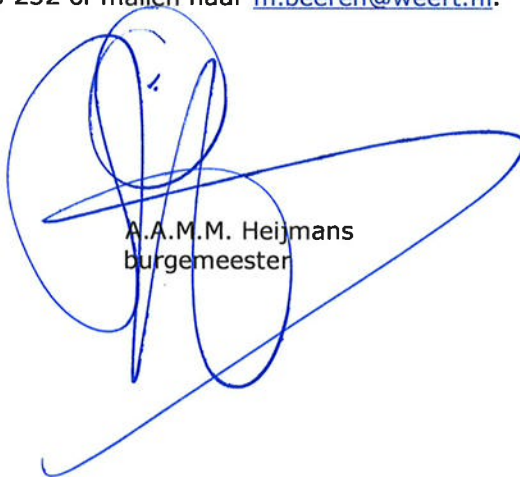
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen

heeft over het bovenstaande, kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Ruimtelijk Beleid, tel. (0495) 575 232 of mailen naar m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : 1

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijsspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrictlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.