

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-19002
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 18995
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Sint Mathiasstraat 13.

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden met het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor de locatie Sint Mathiasstraat 13 in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan;
2. In afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot uiterlijk 1 mei 2018.

Inleiding

De heer C. Metz van Metz architecten te Weert heeft namens de heer Dijkstra en mevrouw Theunissen een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de geldende bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor de locatie Sint Mathiasstraat 13. Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' is dit perceel reeds deel bestemd tot 'Wonen' (woning). Het kantoor en bedrijfsloods die op dit perceel liggen hebben de bestemming 'Bedrijf'. Initiatiefnemers willen de bestaande woning verbouwen tot een levensloopbestendige woning. Zij willen de woning aan de zij- en achterzijde op de begane grond uitbreiden met een slaap- en badkamer. De loods aan de achterzijde op het perceel wordt gesloopt c.q. verbouwd tot tuinhuis met inpandig zwembad. Het tussenliggende gedeelte wordt ingericht als tuin. Het geheel van deze bebouwing krijgt in de nieuwe situatie dan de bestemming 'Wonen'.

Beoogd effect/doel

Het doel is het omzetten naar de bestemming 'Wonen' planologisch te regelen.

Argumenten

Weert, 16 oktober 2017 De directeur,   Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FrE	PS	GG	MvdH
		bespreken					

07/11/2017

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: 18

De secretaris,



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

Ter plaatse wordt de bestaande woonfunctie uitgebreid en komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Hiertegen bestaat geen bezwaar. Wel worden de aanvullende voorwaarden gesteld dat er geen extra m² mogen worden toegevoegd na realisering van de beoogde situatie, de te realiseren uitbreiding van de woning als bijgebouwen worden beschouwd met een maximale goothoogte van 3.20 meter en nokhoogte van 6.00 meter en de bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Verder mogen in het tuinhuis geen geluidgevoelige functies worden uitgeoefend in verband met het aangrenzende bedrijventerrein. Op dit moment is 340 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande woning is 73 m², de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen is ca. 150 m². Er wordt ca. 110 m² aan bijgebouwen gesloopt.

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 mei 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 (prijsspeil 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 initiatiefnemer 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 met

Intern:

Selma van Mensvoort, Marian Arts, Anouk Cramers (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Cees Metz

Bijlagen

1. Principeverzoek met bijlage.
2. Antwoordbrief met bijlage.

Metz Architecten
t.a.v. de heer C. Metz
Noordkade 48A
6003 NG WEERT

Weert, **10 NOV. 2017**

Onderwerp : principeverzoek Sint Mathiasstraat 13
Uw kenmerk : 514 gemweert 001
Ons kenmerk : 18995/19625

Geachte heer Metz,

Op 31 juli 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor de locatie Sint Mathiasstraat 13. Hieronder geven wij u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is deze ontwikkeling te regelen via een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principe medewerking geldt in afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan tot uiterlijk 1 mei 2018. Ten aanzien van ons besluit hebben wij het volgende overwogen.

Motivering

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

Ter plaatse wordt de bestaande woonfunctie uitgebreid en komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Hiertegen bestaat geen bezwaar. Wel worden de aanvullende voorwaarden gesteld dat er geen extra m² mogen worden toegevoegd na realisering van de beoogde situatie, de te realiseren uitbreiding van de woning als bijgebouwen worden beschouwd met een maximale goothoogte van 3.20 meter en nokhoogte van 6.00 meter en de bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Verder mogen in het tuinhuis geen geluidgevoelige functies worden uitgeoefend in verband met het aangrenzende bedrijventerrein.

Op dit moment is 340 m² aan bebouwing aanwezig. De bestaande woning is 73 m², de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen is ca. 150 m². Er wordt ca. 110 m² aan bijgebouwen gesloopt.

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. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en geldt in afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan tot uiterlijk 1 mei 2018. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanherziening open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad € 817,09 wordt u separaat toegezonden.

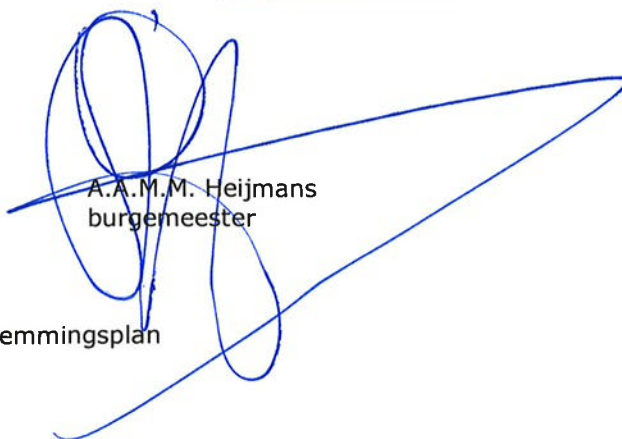
Tot slot

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 : Procedure bestemmingsplan

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 (prijspeil 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 Habitatrichtlijn, 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

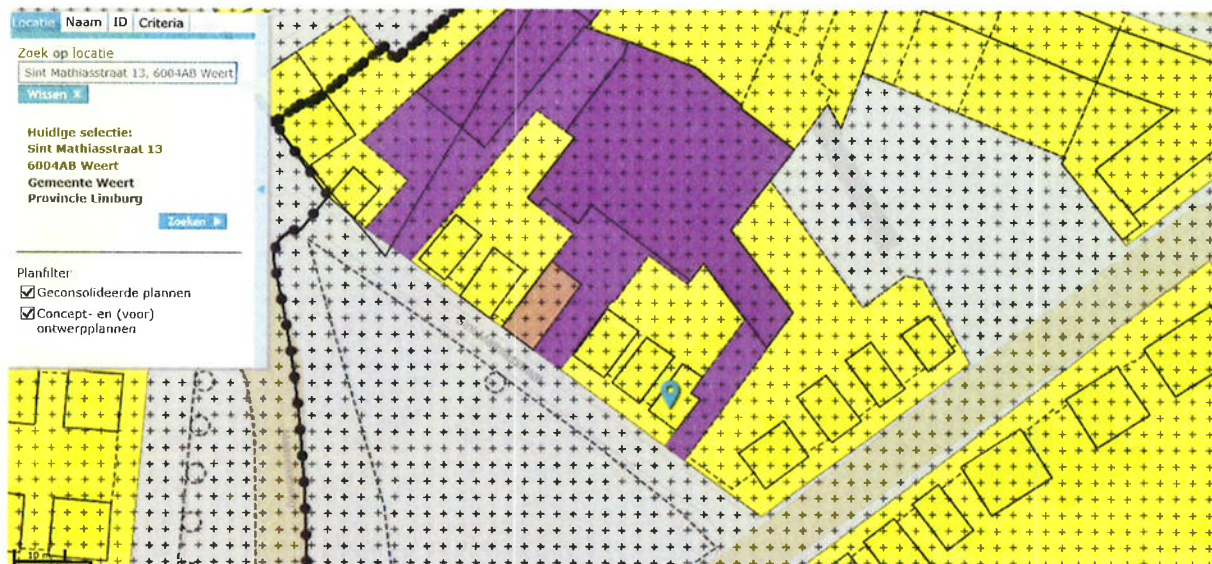
1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening 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/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbelasting moet luiden.

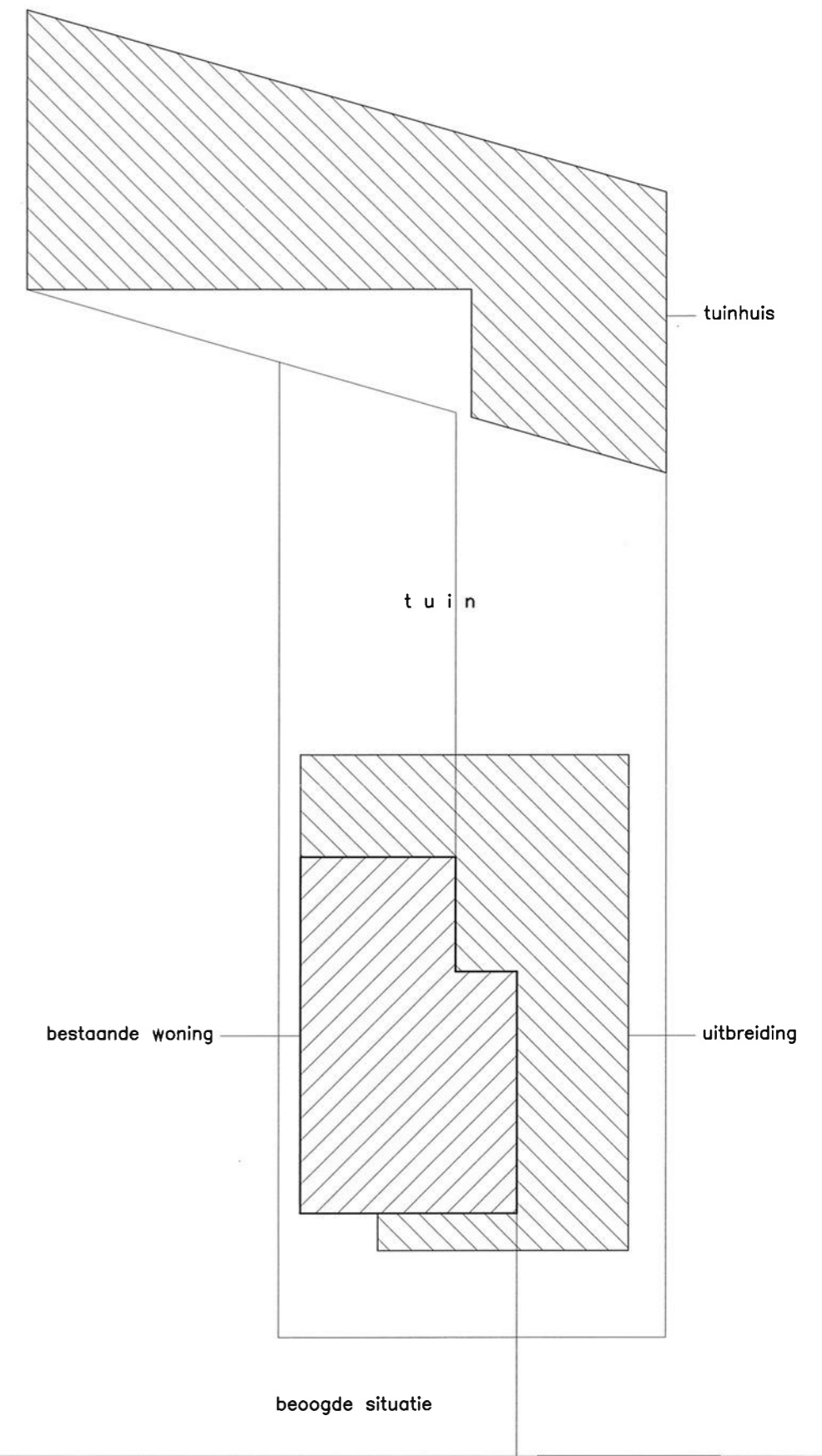
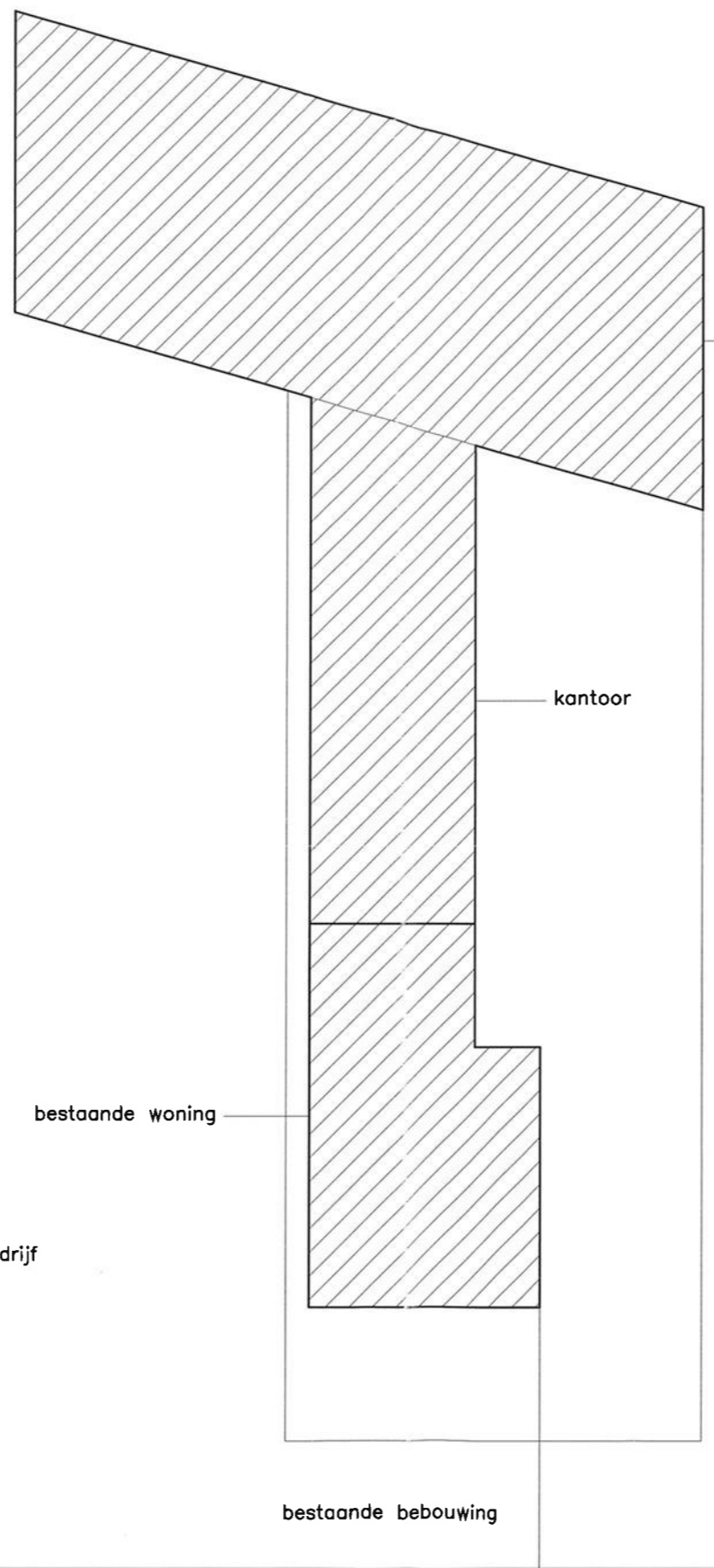
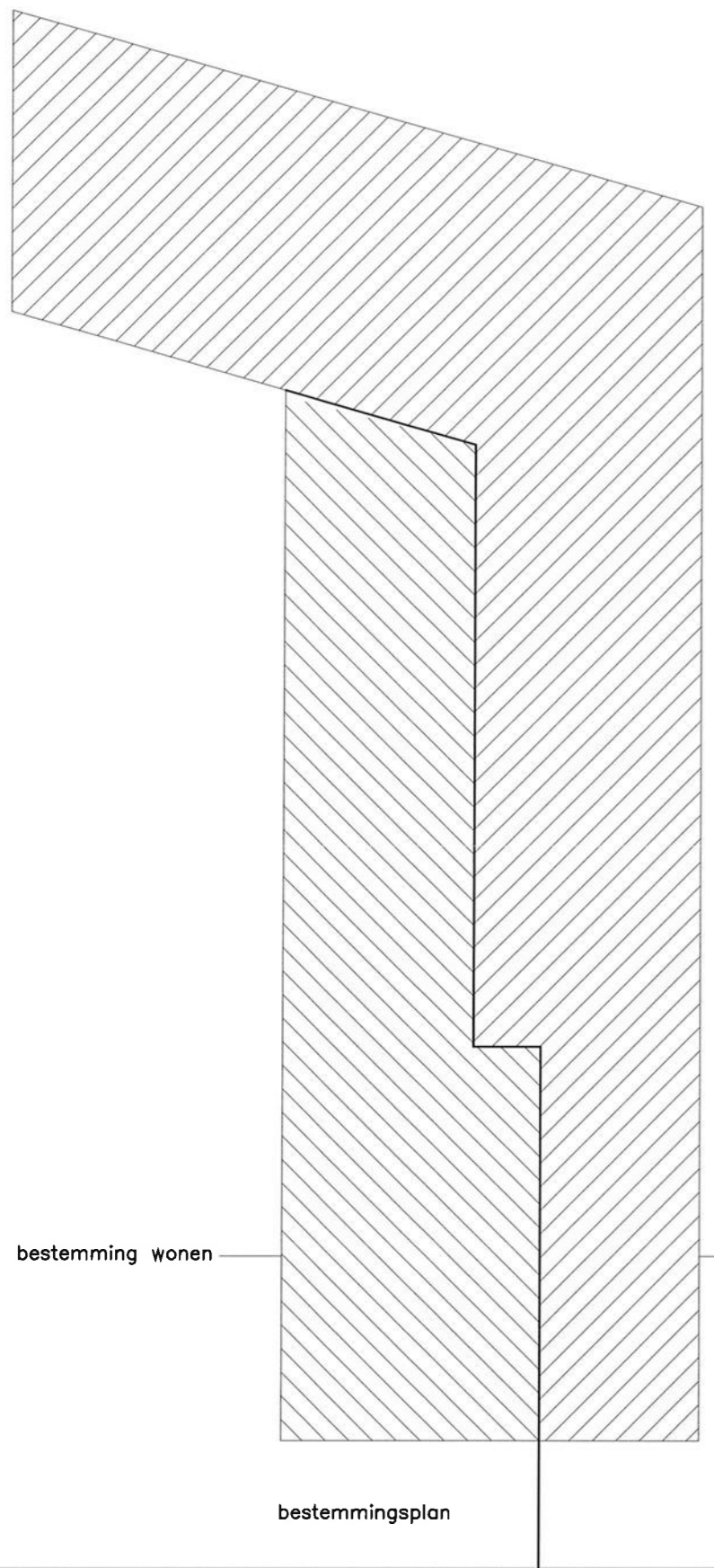
Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

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.



Afdruk bestemmingsplan 'Woongebied' locatie Sint Mathiasstraat 13



31 JULI 2017