

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010691
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/045655
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Principeverzoek verschuiven locatie binnenplanse afwijking voor woning Tungeler Dorpsstraat 85.

### Voorstel

1. Onder voorwaarden met het verzoek in te stemmen tot uiterlijk 1 januari 2018.
2. Initiatiefnemer de mogelijkheid te bieden de ontwikkeling mee te laten liften in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen.

### Inleiding

De heer en mevrouw Coolen hebben middels bijgaand schrijven verzocht om een bouwperceel te realiseren naast hun woning aan de Tungeler Dorpsstraat 85. In dit geval ligt er een binnenplanse afwijking op het perceel om één woning toe te voegen. De uitvoering is echter niet realiseerbaar, omdat de bestaande woning midden op het bouwvlak ligt. Daardoor is er onvoldoende ruimte voor een extra woning. Een uitsnede uit het bestemmingsplan en een situatietekening met de gewenste locatie van de nieuwe woning zijn bijgevoegd.

Wanneer aan het verzoek tegemoet gekomen wordt, dan wordt een indirecte bouwtitel omgezet in een directe bouwtitel, die vervolgens 10 jaar kan blijven liggen. Dat is niet overeenkomstig het beleid. Daarom wordt een voorwaarde opgenomen.

### Beoogd effect/doel

We willen tegemoetkomen aan de wensen van onze inwoners, voor zover passend binnen ons beleid.

### Argumenten

Weert, 25-05-2017  De directeur,   Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FvE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
		Vergadering B&W van 13-06-2017					

#### 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:

19

De secretaris,

  
13.6.17.

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



*1.1 Onder de voorwaarde dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd kan medewerking worden verleend aan het verzoek.*

In dit geval is het woonbeleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg aan de orde. Hierin is vastgelegd dat in het kader van het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de resterende behoefte indirecte bouwmogelijkheden, die nog niet benut zijn, worden geschrappt bij de eerstvolgende actualisatie van het betreffende bestemmingsplan. Eigenaren van de betreffende gronden worden hiertoe aangeschreven. Wanneer zij alsnog van de bouwmogelijkheid gebruik willen maken dan wordt de binnenplanse afwijking opgenomen onder de voorwaarde dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een Omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Wanneer onderhavig verzoek als zodanig beschouwd wordt, dan wordt voldaan aan ons beleid. Het is namelijk niet de bedoeling dat een indirecte bouwtitel omgezet wordt in directe bouwtitel, die vervolgens weer 10 jaar onbenut kan blijven.

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

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd aan de herziening van het bestemmingsplan een termijn van een half jaar, tot 1 januari 2018, te verbinden.

*2.1 De ontwikkeling kan worden meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen.*

Momenteel wordt het bestemmingsplan Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy geactualiseerd. Het meest eenvoudige is de ontwikkeling hierin te laten meelopen. Deze mogelijkheid wordt derhalve aan initiatiefnemer geboden.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Wanneer initiatiefnemer er niet voor kiest mee te liften met de actualisatie dat dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer een bestemmingsplan te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Een ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn ingediend.

Het aangaan van een planschadeovereenkomst is een voorwaarde bij het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

### **Uitvoering/evaluatie**

Naar verwachting wordt de ontwikkeling dit jaar planologisch geëffectueerd.

### **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

R&E: Anouk Beurskens

Extern:

-

**Bijlagen**

1. Ingekomen verzoek met uitsnede bestemmingsplan en situatietekening gewenste locatie nieuwe woning.
2. Antwoordbrief met bijlage.

De heer H.H.A. Coolen en  
mevrouw L.G.M. Coolen-Stakenborg  
Tungeler Dorpsstraat 85  
6005 RH WEERT

Weert, 15 JUNI 2017

Onderwerp : principeverzoek herziening bestemmingsplan  
Ons kenmerk : Z/17/043978

Geachte heer en mevrouw Coolen,

Op 28 april 2017 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de ontwikkeling van bouwkaavel voor een woning aan de Tungeler Dorpsstraat 85 (perceel sectie AC nummer 579). Hierbij ontvangt u ons antwoord.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden medewerking aan het verschuiven van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een woning op perceel sectie AC nummer 579 aan de Tungeler Dorpsstraat 85. Deze medewerking kan worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt in dat geval tot uiterlijk 1 januari 2018. Tevens bestaat de mogelijkheid om mee te liften bij de herziening van het bestemmingsplan voor Tungelroy, als onderdeel van de actualisatie van het bestemmingsplan voor Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy, dat dit jaar gepland staat. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### **Motivering**

*Onder de voorwaarde dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd kan medewerking worden verleend aan het verzoek.*

In dit geval is het woonbeleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg aan de orde. Hierin is vastgelegd dat in het kader van het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de resterende behoefte indirecte bouw mogelijkheden, die nog niet benut zijn, worden geschrapd bij de eerstvolgende actualisatie van het betreffende bestemmingsplan. Eigenaren van de betreffende gronden worden hiertoe aangeschreven. Wanneer zij alsnog van de bouw mogelijkheid gebruik willen maken dan wordt de binnenplanse afwijking opgenomen onder de voorwaarde dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een Omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Wanneer onderhavig verzoek als zodanig beschouwd wordt, dan wordt voldaan aan ons beleid. Het is namelijk niet de bedoeling dat een indirecte bouw titel omgezet wordt in een directe bouw titel, die vervolgens weer 10 jaar onbenut kan blijven.

*De ontwikkeling kan worden meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen.*

Momenteel wordt het bestemmingsplan Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy geactualiseerd. Het meest eenvoudige is de ontwikkeling hierin te laten meelopen. Deze mogelijkheid wordt u derhalve geboden.

#### **Overeenkomst**

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

#### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Verder dient onderzocht te worden of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn ingediend. Dit laatste is alleen aan de orde indien u er niet voor kiest mee te liften met de actualisatie van het bestemmingsplan.

#### **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 bestemmingsplan. 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 bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

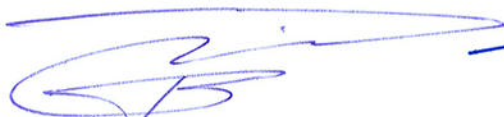
#### **Leges**

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 procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 817,09 wordt u separaat toegezonden. Wanneer u er voor kiest om mee te liften met het bestemmingsplan bent u verder geen leges verschuldigd.

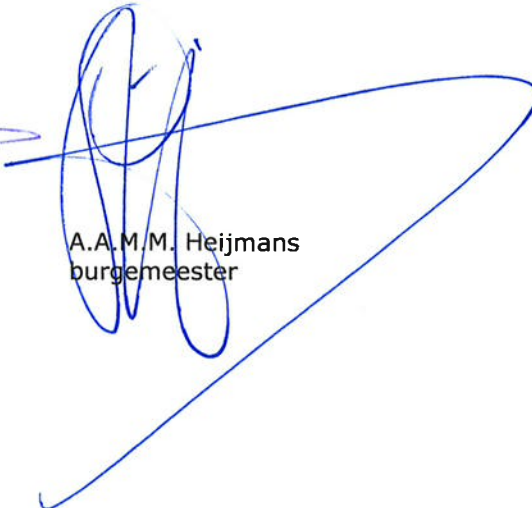
**Tot slot**

Wij verzoeken u uiterlijk 1 juli 2017 aan onderstaande contactpersoon te laten weten of u van de mogelijkheid gebruik wenst te maken om mee te liften met de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen. Wij gaan ervan uit u dat u verder tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman  
wnd. secretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

## **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.

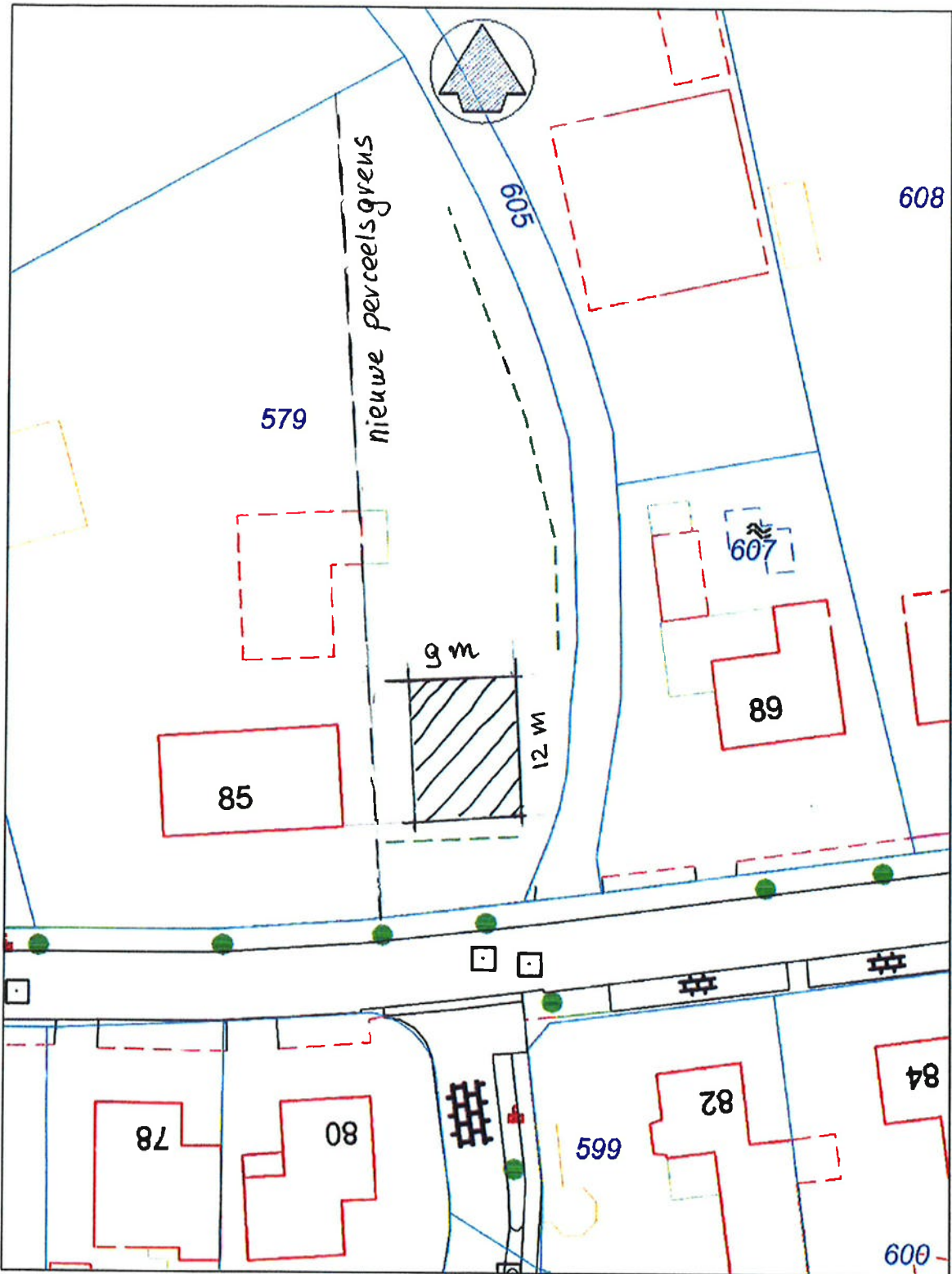
**Artikel 3.1.7.** bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft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

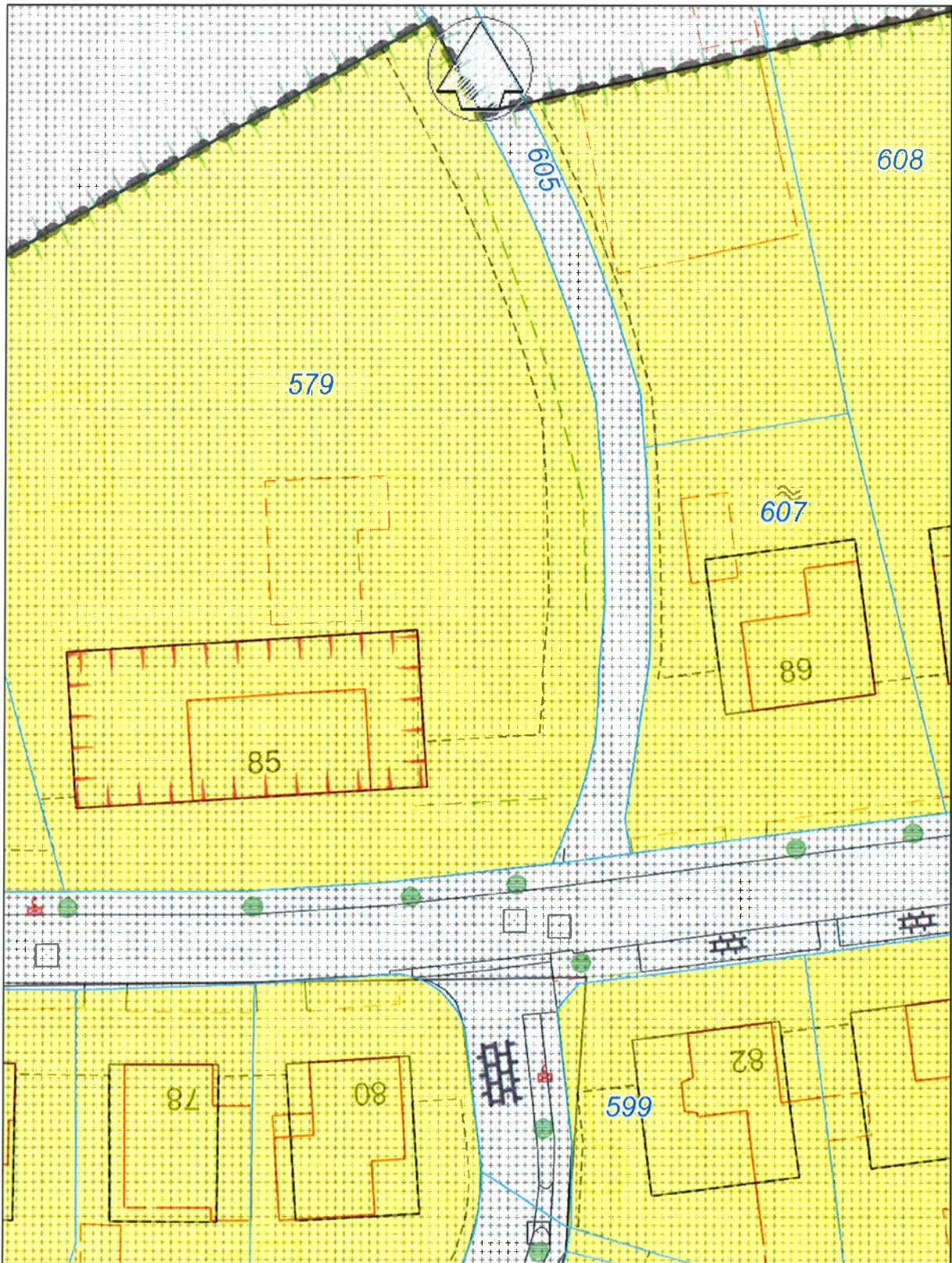


Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie

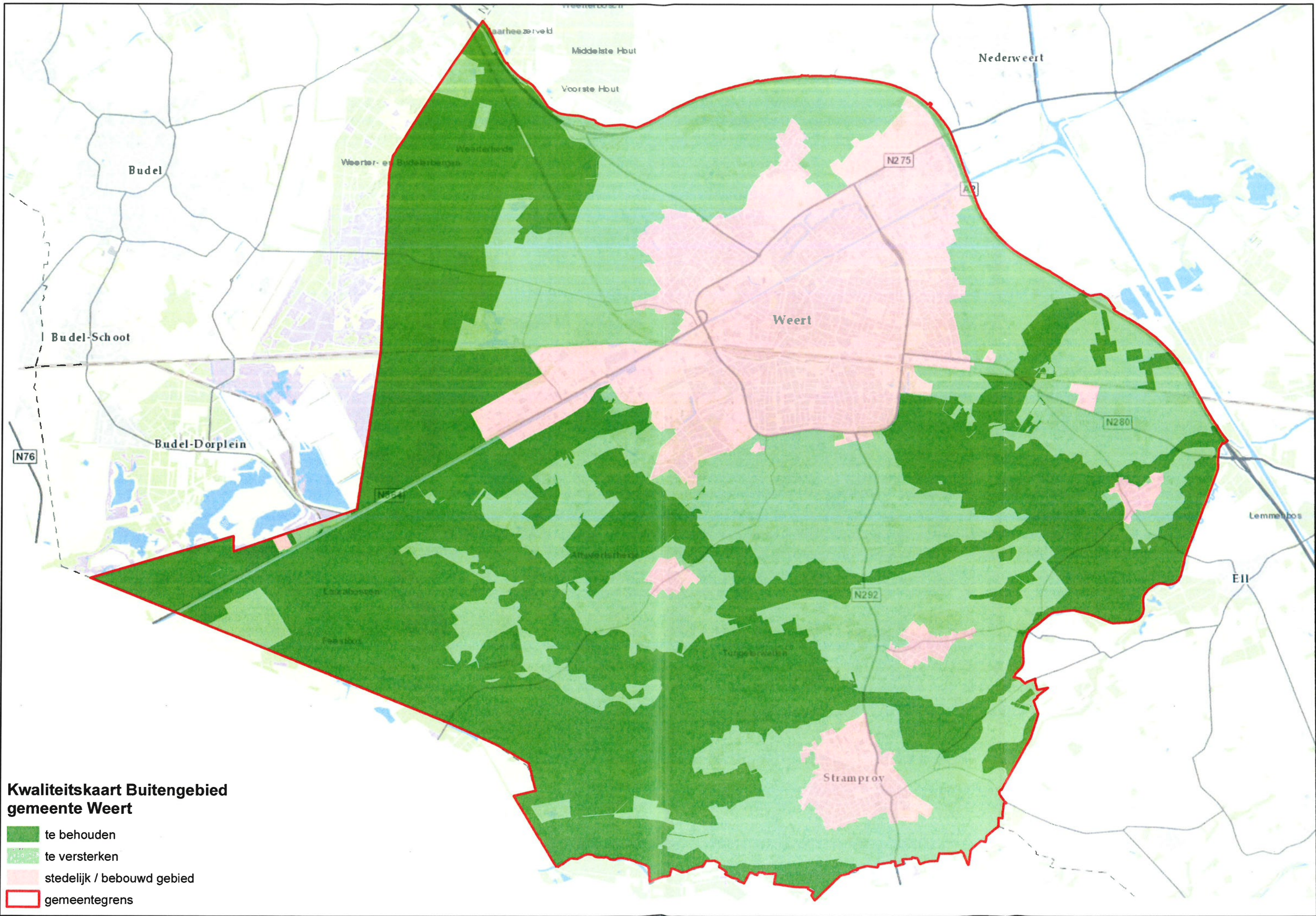
Nieuw bouwvlak



27 April 2017

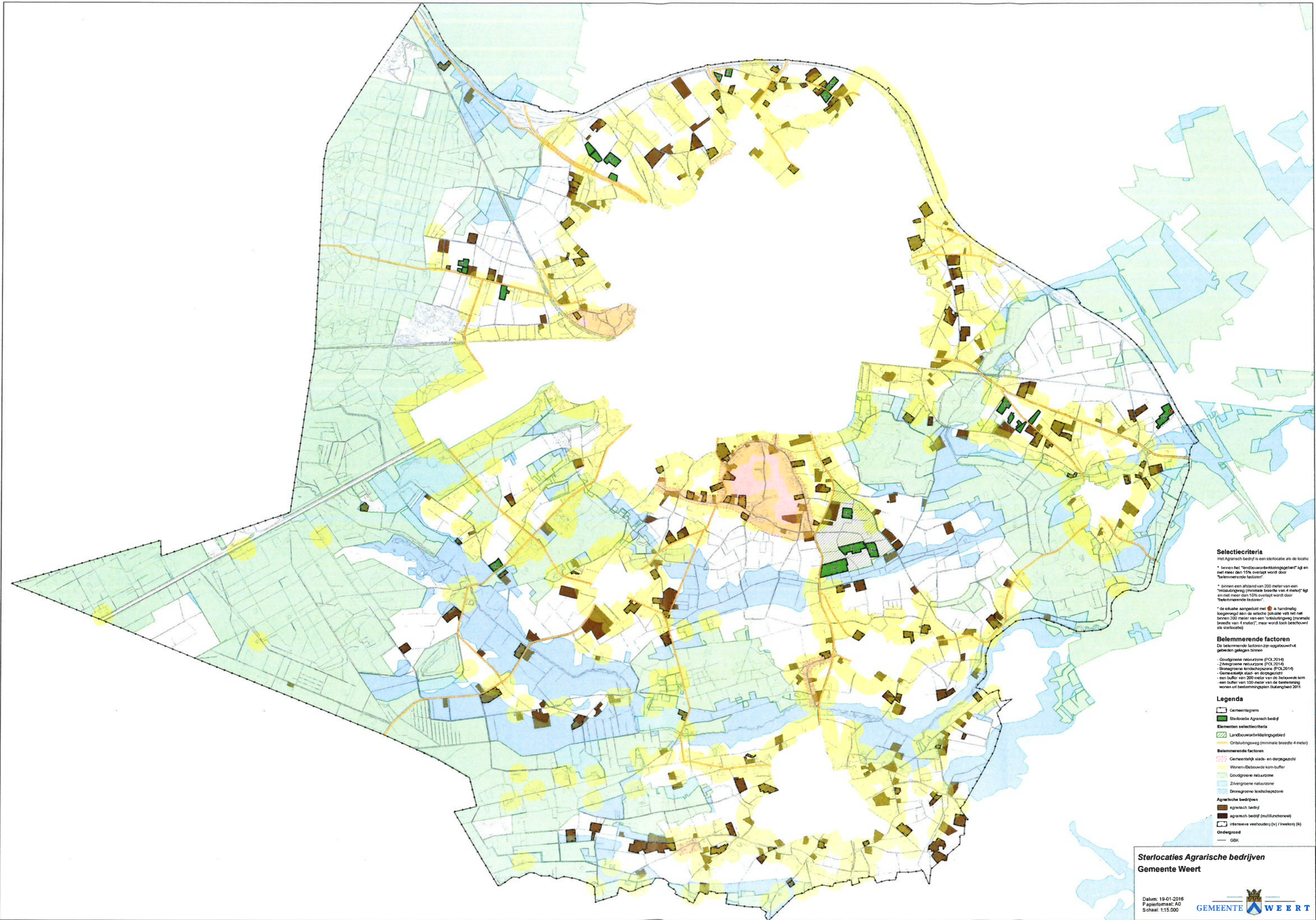


Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie



**Kwaliteitskaart Buitengebied  
gemeente Weert**

- te behouden
- te versterken
- stedelijk / bebouwd gebied
- gemeentegrens



**Selectiecriteria**  
 Het Agrarisch bedrijf is een sterlocatie als de locatie  
 \* binnen het "landbouwontwikkelingsgebied" ligt en niet meer dan 15% overlast wordt door "belemmerende factoren".  
 \* binnen een afstand van 200 meter van een "ontsluitingsweg (minimale breedte van 4 meter)" ligt en niet meer dan 10% overlast wordt door "belemmerende factoren".  
 \* de situatie van gebied met 10% is handmatig toegewezen aan de selectie (situatie valt niet met binnen 200 meter van een "ontsluitingsweg (minimale breedte van 4 meter)", maar wordt toch beschouwd als sterlocatie).

**Belemmerende factoren**  
 De belemmerende factoren zijn opgebouwd uit gebieden gelegen binnen:  
 - Goudgroene natuurzone (P.O.L.2014)  
 - Zilvergroene natuurzone (P.O.L.2014)  
 - Biogroene landschapszone (P.O.L.2014)  
 - Gemeentelijk stad- en dorpsgezicht  
 - een buffer van 200 meter van de bebouwde kom  
 - een buffer van 100 meter van de bestemming wonen uit bestemmingsplan (uitangebied 2011)

- Legenda**
- Gemeentegrens
  - Sterlocatie Agrarisch bedrijf
  - Elementen selectiecriteria
  - Landbouwontwikkelingsgebied
  - Ontsluitingsweg (minimale breedte 4 meter)
  - Belemmerende factoren
  - Gemeentelijk stad- en dorpsgezicht
  - Wonen-/Bebouwde kom-buffer
  - Goudgroene natuurzone
  - Zilvergroene natuurzone
  - Biogroene landschapszone
  - Agrarische bedrijven
  - agrarisch bedrijf
  - agrarisch bedrijf (multifunctioneel)
  - intensieve veehouderij (v) / kwekerij (k)
  - Ondergrond
  - GBK