

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010711
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/046136
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Voorhoeveweg 11.

Voorstel

1. In principe met het verzoek voor workshops/atelierruimte aan de Voorhoeveweg 11 met een Omgevingsvergunning (uitgebreid) in te stemmen tot uiterlijk 1 januari 2018.


Inleiding

Door de heer en mevrouw De Vries van Dierenpension Lindehof aan de Voorhoeveweg 11 is een principeverzoek ingediend om een leegstaand deel van het gebouw waar het dierenpension in is gevestigd te gaan benutten voor workshops en als atelierruimte. Het is niet de bedoeling om er les te geven, maar aan de deelnemers zal advies en feedback gegeven worden. Ook is het niet de bedoeling om ondergeschikte horeca te gaan doen. Hiervoor worden deelnemers verwezen naar bestaande horeca voorzieningen in de omgeving. Ook voor eventuele overnachtingen dienen deelnemers naar bestaande voorzieningen in de omgeving uit te kijken.

Het planvoornemen kan niet onder de aan huis gebonden regeling vallen, omdat het om groepen van 4 tot 10 personen gaat die tegelijkertijd komen. Bij aan huis gebonden beroepen kan het om maximaal 1 tot 2 personen gaan die tegelijkertijd komen.

Verder is de oppervlakte groter. Voor aan huis gebonden beroepen is een oppervlakte van maximaal 50 m² geregeld in de bestemmingsplannen. Het gaat in dit verzoek om 75 m². Hiervoor kan echter binnenplannen worden afgeweken, dus dit is al conform beleid.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension'. Het

Weert, 03-06-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvF	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
		Vergadering B&W van 20-06-2017					

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:

7

De secretaris,



bestemmingsplan laat het houden van workshops/beschikbaar stellen van atelierruimte niet toe.

Beoogd effect/doel

We faciliteren initiatieven van onze inwoners, voor zover passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Het initiatief is een aanvulling op de ontwikkelingen in de omgeving.

De locatie ligt in het natuurgebied IJzeren-Man / Kempen~Broek. De omgeving is een inspiratiebron voor (hobby)kunstenaars. Het initiatief is een aanvulling op de recreatieve ontwikkelingen in dit gebied (zoals dagstrand, duikplas, outdoor (water)recreatie, wandel- en fietspaden, ruiters- en menroutes, uitkijktoren, etc.).

1.2 Er zal geen overlast voor de omgeving ontstaan.

De ontwikkeling is kleinschalig. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. De bloktijden voor de workshops zijn beperkt (10.00-12.30 uur 's morgens en 13.30 - 16.00 uur 's middags).

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

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 januari 2018, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedraagt € 5.674,70 (prijspeil 2017). De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 817,09. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) wanneer de ontwikkeling door gaat.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer dient een Omgevingsvergunning aan te vragen. Deze dient te zijner tijd 6 weken ter inzage gelegd te worden. De procedure heeft een wat langere doorlooptijd dan een reguliere procedure. Wanneer het plan door gaat kan realisatie naar verwachting nog dit jaar plaatsvinden. Het gaat tenslotte alleen om gebruik, niet om bouwen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het principeverzoek is besproken met Marjo Beeren van de afdeling R&E.

Extern:

Met initiatiefnemer is contact geweest, naar aanleiding daarvan is het verzoek aangevuld per e-mail (tijdelijke vergunning omgezet in permanente vergunning).

Bijlagen

1. Ingekomen verzoek
2. Afbeeldingen locatie
3. Antwoordbrief met bijlage

Dierenpension Lindehof
t.a.v. de heer en mevrouw De Vries
Voorhoeveweg 11
6006 SV WEERT

Weert, **22 JUNI 2017**

Onderwerp : principeverzoek Voorhoeveweg 11
Ons kenmerk : Z/17/044988

Geachte heer en mevrouw De Vries,

Op 12 mei 2017 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek is op 23 mei 2017 per e-mail aangevuld en heeft betrekking op uw planvoornemen voor het gebruik van een gedeelte van een leegstaande schuur bij het dierenpension aan de Voorhoeveweg 11 voor workshops/atelierruimte. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om een gedeelte van een leegstaande schuur (75 m²) bij het dierenpension aan de Voorhoeveweg 11 te gaan gebruiken voor workshops/atelierruimte. Ons advies is dit te regelen via een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 januari 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Het initiatief is een aanvulling op de ontwikkelingen in de omgeving.

De locatie ligt in het natuurgebied IJzeren-Man / Kempen~Broek. De omgeving is een inspiratiebron voor (hobby)kunstenaars. Het initiatief is een aanvulling op de recreatieve ontwikkelingen in dit gebied (zoals dagstrand, duikplas, outdoor (water)recreatie, wandel- en fietspaden, ruit- en menroutes, uitkijktoren, etc.).

Er zal geen overlast voor de omgeving ontstaan.

De ontwikkeling is kleinschalig. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. De bloktijden voor de workshops zijn beperkt (10.00-12.30 uur 's morgens en 13.30 - 16.00 uur 's middags).

Overeenkomst

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

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief eventueel vooroverleg met diverse instanties maximaal 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 januari 2018 te zijn aangevraagd. De

extra proceduretijd voor deze ontwikkeling zal naar verwachting ongeveer 14 weken zijn ten opzichte van een reguliere procedure.

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 stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan kan uiteindelijk het planvoornemen geen doorgang hebben.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een dergelijke wijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval niet zou kunnen leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

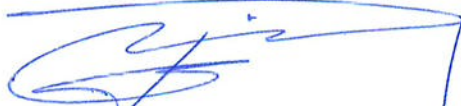
Leges

Voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.674,70 (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 omgevingsvergunning. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 817,09 wordt u separaat toegezonden.

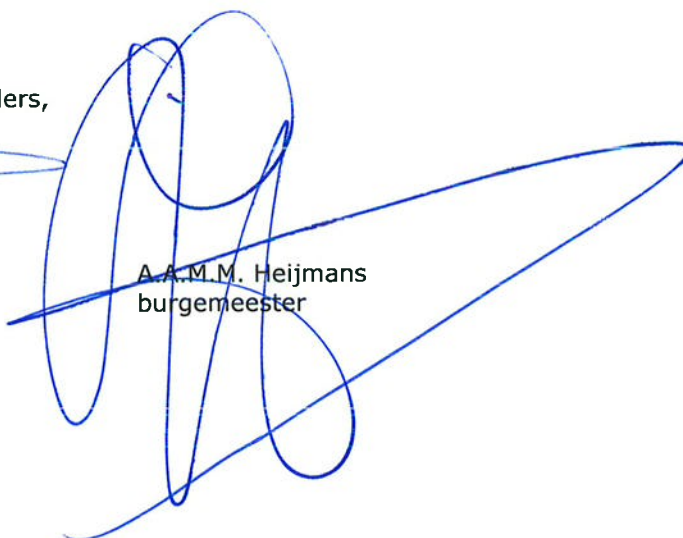
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
wnd. secretaris



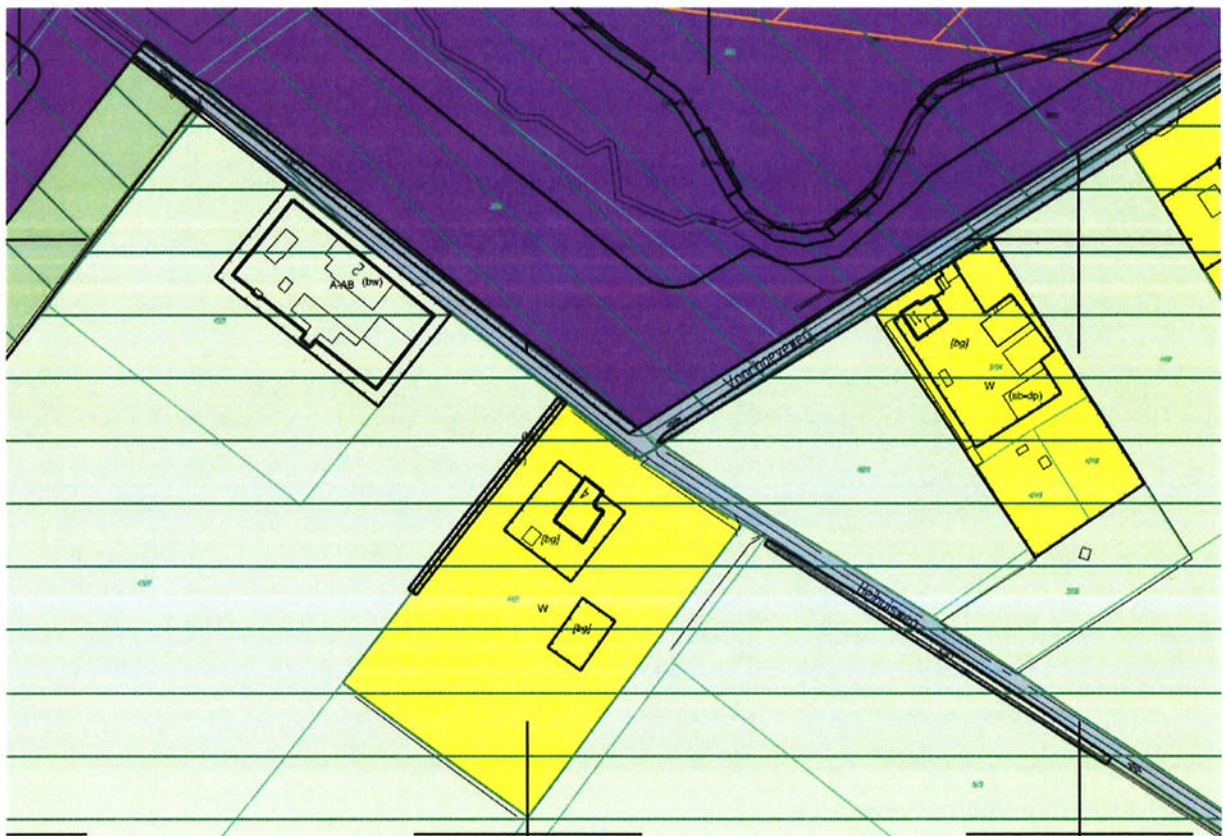
A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

Afbeeldingen Voorhoeveweg 11



Kadastrale situatie Voorhoeveweg 11



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011



Luchtfoto Voorhoeveweg 11



Vogelvlucht foto Voorhoeveweg 11



Streetview Voorhoeveweg 11



Streetview Voorhoeveweg 11

Bijlage

Omgevingsvergunning (uitgebreid)

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 5.674,70 (prijsspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding.

De in de toelichting te verwerken gegevens

1. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
2. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
3. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
4. 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 de toelichting, 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

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) 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 B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
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 het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting 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.