b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-35195
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 35190
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bedrijfswoning Bergerothweg 58a in Stramproy.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning Bergerothweg 58a in Stramproy naar burgerwoning met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro).
2. Deze principetoestemming in tijd te beperken tot één jaar.

Inleiding

De heer L.P.J. Linders heeft een verzoek ingediend om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bergerothweg 58a te wijzigen naar burgerwoning. De woning is al jaren in gebruik als burgerwoning en de heer Linders is voornemens om de woning te gaan verkopen. Met de huidige bestemming verstrekt de bank geen financiering aan potentiële kopers.

De woning aan de Bergerothweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt. In eerdere bestemmingsplannen is de woning ook bestemd als bedrijfswoning.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Bergerothweg 58a gebruikt kan worden als burgerwoning.

Argumenten

1.1 De locatie aan de Bergerothweg 58a is hiervoor geschikt.
De woning ligt aan de rand van bedrijventerrein Savelveld in een overgangsgebied

Weert,
19 januari 2018

De directeur,

S		B	W FvE	W PS	W GG	W MvdH
	akkoord					
	bespreken					

Soort besluit: Besluit college

06220A

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.: 6-2-18

Nummer: 9

De secretaris,

naar het dorp. In deze randzone aan de Bergerothweg liggen al diverse (bedrijfs)woningen die worden bewoond door burgers.

2.1 Slapende principetoezeggingen dienen te worden voorkomen.
Als initiatiefnemer van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 maart 2019 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Dat wil zeggen een bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. 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.
Initiatiefnemer wordt er bovendien uitdrukkelijk op gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De woning aan de Bergerothweg 58a ligt op het gezoneerd industrieterrein Savelveld.
Een voorwaarde is dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de maximale ontheffingswaarde voor de woning binnen de geluidzone niet wordt overschreden.
De schuur nabij Bergerothweg 58A moet worden gehandhaafd en dient als buffer tussen de woning en de bedrijven op het bedrijventerrein.

1.2 De woning aan de Bergerothweg 58a ligt binnen de milieuzone van de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Bergerothweg 58.
De afstand tussen het bedrijf van categorie 2 aan de Bergerothweg 58 en de woning Bergerothweg 58A bedraagt op dit moment 0 meter.
In het kader van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering dient een minimale afstand aangehouden te worden tussen een milieucategorie 2 bedrijf en een woning van 30 meter. In een gemengd gebied kan deze worden verlaagd naar 10 meter. In de huidige situatie kan de woning aan de Bergerothweg 58a dus niet worden omgezet.

Indien de bebouwing aan de Bergerothweg 58 specifiek wordt bestemd zodat ter plaatse alleen bedrijven van categorie 1 zijn toegestaan, dan kan de woning aan de Bergerothweg 58a worden omgezet naar burgerwoning. De aan te houden afstand bedraagt dan 10 meter en in gemengd gebied 0 meter. Dit moet worden gewijzigd en vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierover vindt door de initiatiefnemer overleg plaats met de eigenaar.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen
De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De legeskosten voor dit principeverzoek bedragen € 824,40 (prijspeil 2018).
Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de bestemmingsplanherziening wanneer de ontwikkeling doorgaat.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Iuridische gevolgen
In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Cramers en Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

-

Bijlagen

Mail principeverzoek d.d. 15 januari 2018
Brief principeverzoek

GEMEENTE WEERT

Dhr. L.P.J. Linders
Bergerothweg 58a
6039 AN STRAMPROY

Weert, 08 FEB. 2018

Onderwerp : Bergerothweg 58a
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 35190/35238

Beste heer Linders,

Op 15 januari 2018 hebben wij een email van u ontvangen. Hierin doet u het verzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bergerothweg 58a te wijzigen naar burgerwoning.

Besluit
Het verzoek is behandeld in de collegevergadering van 6 februari jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

Bestemmingsplan
De woning is geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt.
De woning ligt echter aan de rand van bedrijventerrein Savelveld in een overgangsgebied naar het dorp. In deze randzone aan de Bergerothweg liggen al diverse (bedrijfs)woningen die worden bewoond door burgers.

Voorwaarden
Een voorwaarde voor de wijziging naar burgerwoning is dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de maximale ontheffingswaarde voor de woning binnen de geluidzone niet wordt overschreden. De schuur op het perceel van Bergerothweg 58A moet worden gehandhaafd en dient als buffer tussen de woning en de bedrijven op het bedrijventerrein.

De woning aan de Bergerothweg 58a ligt binnen de milieuzone van de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Bergerothweg 58.

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl – Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

De afstand tussen het bedrijf van categorie 2 aan de Bergerothweg 58 en de woning Bergerothweg 58A bedraagt op dit moment 0 meter.
In het kader van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering dient een minimale afstand aangehouden te worden tussen een milieucategorie 2 bedrijf en een woning van 30 meter. In een gemengd gebied kan deze worden verlaagd naar 10 meter. In de huidige situatie kan de woning aan de Bergerothweg 58a dus niet worden omgezet. Indien de bebouwing aan de Bergerothweg 58 specifiek wordt bestemd zodat ter plaatse alleen bedrijven van categorie 1 zijn toegestaan, dan kan de woning aan de Bergerothweg 58a worden omgezet naar burgerwoning. De aan te houden afstand bedraagt dan 10 meter en in gemengd gebied 0 meter. Dit moet worden gewijzigd en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplanherziening
De wijziging van de bestemming in burgerwoning kan mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure bij een bestemmingsplanherziening er globaal uitziet en aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen.

Wij adviseren voor het opstellen van een bestemmingsplan eerst te onderzoeken of er geen milieutechnische beperkingen ontstaan door de wijziging naar burgerwoning voor omliggende agrarische bedrijven en de bedrijven op het industrieterrein Savelveld. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om de bestemming te kunnen wijzigen in burgerwoning.

Planschadeovereenkomst
In verband met de uitvoerbaarheid van het plan wordt met u een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Leges
De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De legeskosten voor dit principeverzoek bedragen € 824,40 (prijspeil 2018). Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de bestemmingsplanherziening wanneer de ontwikkeling door gaat.

Clausule
Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van deze toestemming gebruik wilt maken, dienen wij uiterlijk 1 maart 2019 een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan te 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
Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens op telefoonnummer 0495-575236 (maandag, dinsdag of donderdag) of via de mail: a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

G. Brinkman
secretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : Procedure bestemmingsplanherziening

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 € 5.833,80 (prijspeil 2018). 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 overgangsrechtovergangsrecht 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:

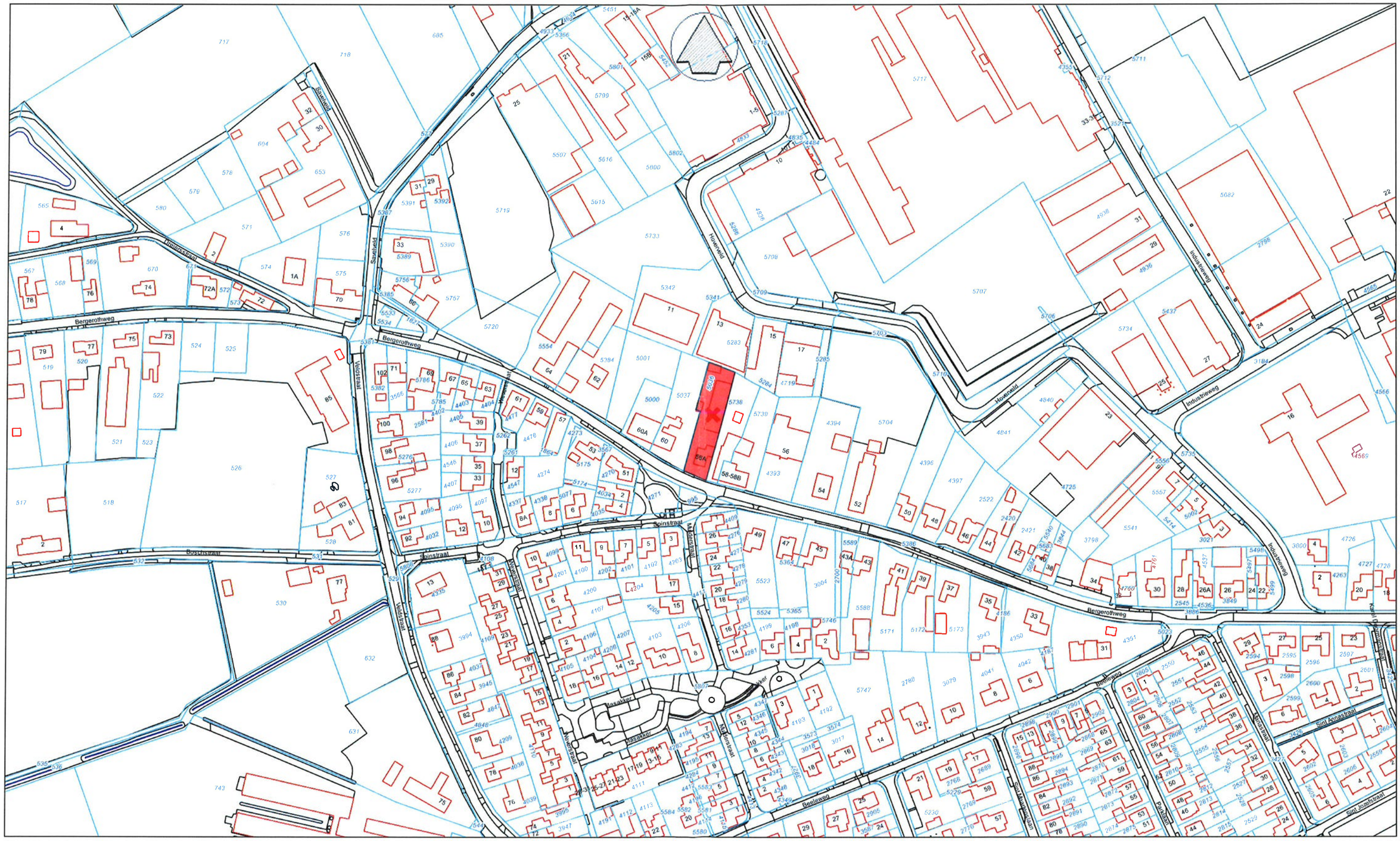
a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

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.

GEMEENTE WEERT

Dit is een TITEL



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

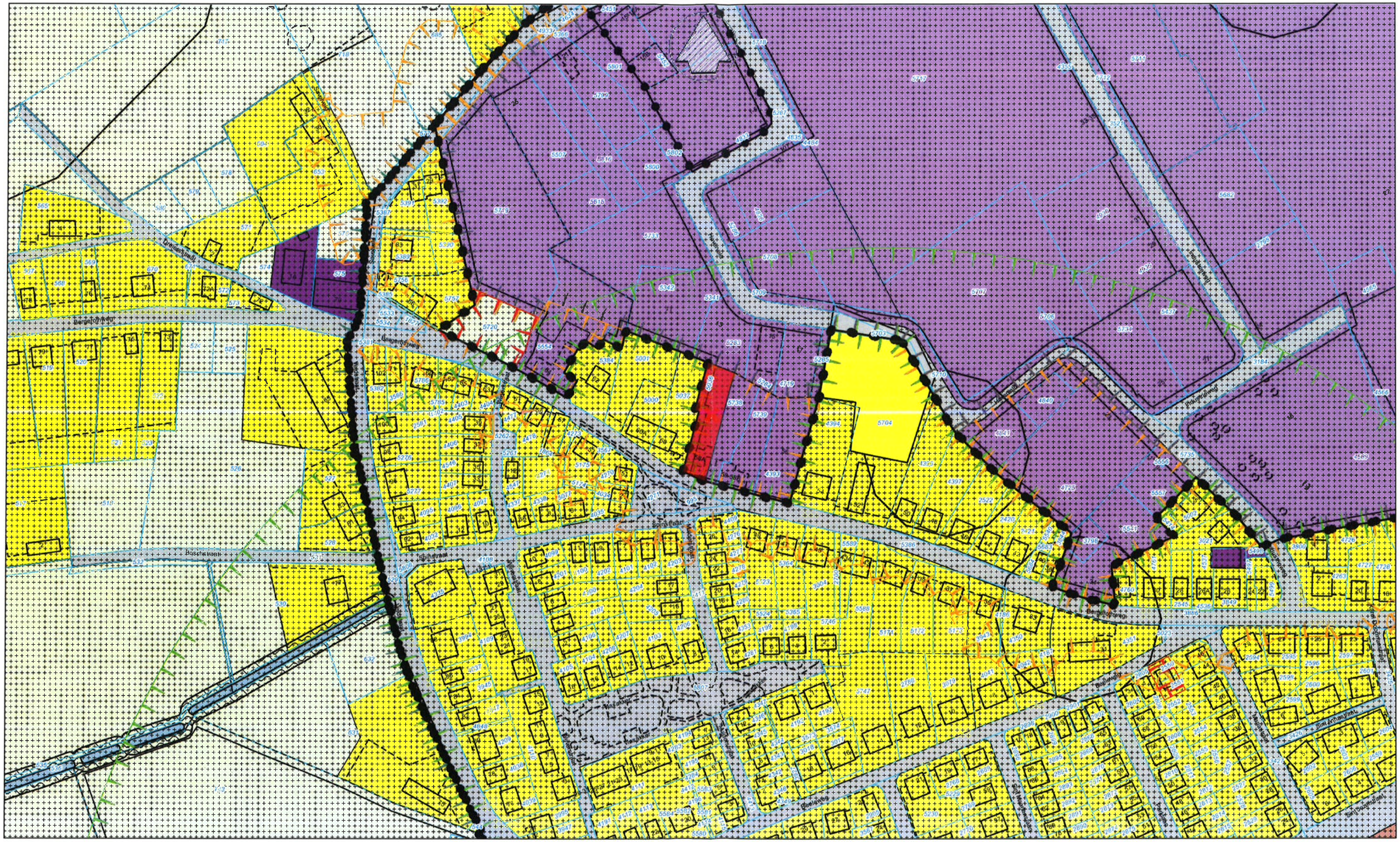
Schaal 1:2217

0 20 40 60m

25 Januari 2018

Gemeente Weert

Dit is een TITEL



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:2217
0 20 40 60m

25 Januari 2018