

Bergs Advies
t.a.v. de heer P. van Lier
Leveroyseweg 9a
6093 NE HEYTHUYSEN

Weert, **16 AUG. 2018**

Onderwerp : verplaatsing bouwkaavel
Ons kenmerk : DJ-571910

Geachte heer Van Lier,

Op 6 juli 2018 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de verplaatsing van het bouwvlak voor een woning van de Tungeler Dorpsstraat (perceel AC 835) naar de Gebleektesteeg (perceel AB 980). Hierbij ontvangt u ons antwoord.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het bouwkaavel aan de Tungeler Dorpsstraat (perceel AC 835) naar de Gebleektesteeg (perceel AB 980) middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 maart 2019. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en aan de Structuurvisie Weert 2025.

Er is sprake van één erbij - één eraf. De planvoorraad voor woningen neemt niet toe als gevolg van dit initiatief. Daarmee wordt voldaan aan beide structuurvisies.

De locatie Gebleektesteeg is in principe geschikt.

De provincie Limburg heeft eerder al een toets gedaan en acht de locatie Gebleektesteeg kansrijk. De woningen worden in een cluster van bestaande woningen op grote percelen gerealiseerd. Verder betreft het een locatie die ruim groter is dan 1.000 m², namelijk 4.004 m². Volgens ons huidige beleid dient van 1.000 m² uitgegaan te worden. In het verleden werd hier anders mee omgegaan. Daarom hebben de woningen aan de Gebleektesteeg en Vensteeg enorm grote woonbestemmingen, tot ruim 5.500 m². In nauw overleg met de gemeente dient bepaald te worden waar de woonbestemming van 1.000 m² wordt geprojecteerd. Bij het voorstel van de initiatiefnemer is het de vraag, of dit de meest optimale projectie van de woonbestemming is. De overige gronden dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen. Daarmee wordt voorkomen dat dit bebouwd wordt.

Aandachtspunt

In het principeverzoek wordt als mogelijkheid voor de gronden aan de Tungeler Dorpsstraat genoemd parkeren of agrarisch. De gronden dienen echter in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht, dat wil zeggen met de bestemming 'Agrarisch'. Verder wordt in het principeverzoek gesproken van perceel AC 745. Het betreft echter AC 835. Tevens dienen de delen van perceel AC 996, voor zover ze een

woonbestemming hebben, meegenomen te worden in het bestemmingsplan, zodat ook hier de bestemming 'Agrarisch' wordt geprojecteerd.

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 maart 2019 te zijn ingediend.

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 € 5.833,80 (prijspeil 2018). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 824,40 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 Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

ba.

G. Brinkman
gemeentesecretaris

ba Geert Gabriëls

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 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 € 5.833,80 (prijsspeil 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 overgangsrecht/overgangsrecht 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.