

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Peggy Caris (0495-575253)	DJ-30163
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		30162
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek wijzigen bestemming Truyenhoekweg 7 naar 'Wonen'.

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden aan de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' met toepassing van een bestemmingsplanherziening (artikel 3.1 Wro) in te stemmen;
2. De principetoestemming in afwachting van een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan in tijd te beperken tot 1 augustus 2018.

Inleiding

Namens de heer R.L.G.P. Puts, Truyenhoekweg 11, 6004 PV in Weert, heeft Vea Puts een principeverzoek ingediend om de bedrijfsbestemming aan de Truyenhoekweg 7 te wijzigen naar een woonbestemming.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'bedrijfswoning'. De woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt en de gronden mogen niet voor woondoeleinden worden gebruikt.

Het bedrijf (hondenpension de Heidehoeve) is per oktober 2017 beëindigd. De heer Puts heeft recent de woning gekocht. Hij wil hier geen bedrijf meer vestigen, de woning gaan gebruiken als burgerwoning en de gronden gaan gebruiken voor woondoeleinden. Dit kan alleen als de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Wonen'.

Beoogd effect/doel

Het tegemoet komen aan de wensen van de burgers indien passend binnen ons beleid.

Weert, 20 december 2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
16012018							

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.:  16.11.18 Nummer: 12

De secretaris,

Argumenten

1. Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025

In de structuurvisie is aangegeven dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuis horen in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein of in het stedelijk/bebouwd gebied. Door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is het vestigen van een nieuw bedrijf in de toekomst uitgesloten. Dit past in de uitgangspunten van de structuurvisie. Door het gebruik van de woning als burgerwoning neemt het aantal woningen niet toe. Er wordt daarmee voldaan aan de structuurvisie.

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

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" heeft het perceel Truyenhoekweg 7 de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'bedrijfswoning'.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor kan de bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen'. Van deze bevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt omdat niet alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 300 m² met 100 m² wordt overschreden.

Een wijziging wordt van stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht. Er verdwijnt een niet agrarisch bedrijf uit het buitengebied.

Het perceel AB 848 is niet meegenomen in het principeverzoek. Hier dient echter de bestemming 'Bedrijf' ook te vervallen. Daarom wordt de voorwaarde aan het principeverzoek gekoppeld dat dit perceel dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Dit is de meest passende bestemming bij de feitelijke inrichting. Binnen de bestemming 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan. Hiermee wordt verdere versterking van het buitengebied voorkomen.

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

Initiatiefnemer zal er op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als zij van dit recht gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 augustus 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttelingen en risico's

1.1 Melding activiteitenbesluit

Om medewerking te verlenen dient de initiatiefnemer schriftelijk aan te geven dat het bedrijf is beëindigd en dat hierdoor de Melding activiteitenbesluit niet meer van toepassing is. Dit is een voorwaarde.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Leges

De kosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden initiatiefnemer in rekening gebracht. De leges van het principeverzoek bedragen € 817,09 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan.

Personele gevolgen

Niet van toepassing

Juridische 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:

Marian Arts (Ruimte & Economie)

Extern:

-

Bijlagen

1. Principeverzoek.
2. Antwoordbrief met bijlage.

Mevrouw V. Puts
Truyenhoekweg 11
6004 PV Weert

Weert, **18 JAN. 2018**

Onderwerp : principeverzoek wijziging bestemming
Kenmerk : 2017/0767/VG/
Zaaknummer : 30162

Geachte mevrouw Puts,

Op 21 november 2017 hebben wij uw brief ontvangen. Hierin doet u namens de heer R.L.G.P. Puts het verzoek om de bedrijfsbestemming aan de Truyenhoekweg 7 te wijzigen naar een woonbestemming. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 augustus 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'bedrijfswoning'. Ingevolge het bestemmingsplan mag de woning niet worden gebruikt als burgerwoning en de gronden niet worden gebruikt voor woondoeleinden.

Structuurvisie Weert 2025

In de structuurvisie is aangegeven dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuis horen in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein of in het stedelijk/bebouwd gebied. Door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is het vestigen van een nieuw bedrijf in de toekomst uitgesloten. Dit past in de uitgangspunten van de structuurvisie. Daarnaast dient volgens de structuurvisie verdere versterking van het buitengebied te worden voorkomen.

Voorwaarden

Om te waarborgen dat ook in de toekomst geen nieuw niet-agrarisch bedrijf zich kan vestigen en er geen verdere versterking van het buitengebied kan plaatsvinden, stellen wij de volgende voorwaarden:

- dat het perceel kadastraal bekend sectie AB, nummer 848 wordt meegenomen bij de wijziging. Voornoemd perceel dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Dit is de meest passende bestemming bij de feitelijke inrichting. Binnen de bestemming 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan.

- dat er schriftelijk wordt aangegeven dat het bedrijf is beëindigd en dat hierdoor de Melding activiteitenbesluit niet meer van toepassing is.

Bijgebouwen en inhoud

De bestaande woning heeft een inhoud van 1.500 m³ en de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij deze woning bedragen 400 m². Vorenstaande dient u expliciet bij bestemmingsplanherziening mee te nemen een en ander dient dan ook uit het bestemmingsplan te blijken.

Overeenkomst

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

Procedure

Het wijzigen van de bestemming 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.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. 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.

Leges

De legeskosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09 (prijspeil 2017). 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 wordt u separaat toegezonden.

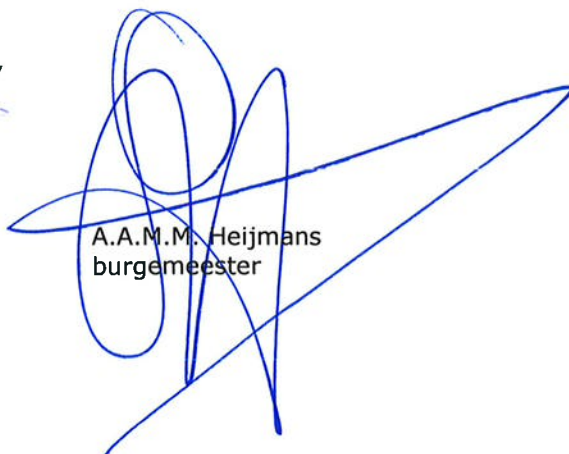
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Peggy Caris. Zij is van maandag tot en met donderdag te bereiken via telefoonnummer (0495) 575 253 of via mail p.caris@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



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 Habitatrictlijn, 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.