



Weert, - 5 JUNI 2019

Onderwerp : Woningsplitsing Princenweg 48
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 748427/750280

Beste heer/mevrouw Opheij

Op 7 mei jl. hebben we van u een brief ontvangen. Hierin wordt een verzoek gedaan om medewerking te verlenen aan het splitsen van de woning aan de Princenweg 48. Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (wijziging bestemmingsplan). In deze brief zullen wij u hierover nader informeren.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In 2017 is vergunning verleend om de woning te gebruiken als plattelandswoning, waardoor bewoning van burgers is toegestaan. Het splitsen van de woning in twee eenheden is echter niet rechtstreeks toegestaan. Binnen deze bestemming is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar wonen met een woningsplitsing (artikel 3.6 lid 1, onder a. van de Wro).

Motivering

Het perceel is gelegen op korte afstand van de woonbebouwing van Boshoven. Het is een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Aandachtspunt

Binnen voornoemde wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.8.2) zijn voorwaarden opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen en woningsplitsing toe staan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze brief. In het, door u aan het leveren, wijzigingsplan moet worden aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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. Een ontwerp wijzigingsplan dient uiterlijk 1 december 2019 te zijn ingediend.

Voor de procedure 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.

De in het wijzigingsplan 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 of 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 wijzigingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, duurzaamheid);
 - motivatie project;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het wijzigingsplan, 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.

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 wijziging van het bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het wijzigingsplan niet vast te stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden het college van burgemeester en wethouders ertoe nopen het plan niet vast te stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat de procedure open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het wijzigingsplan.

Leges

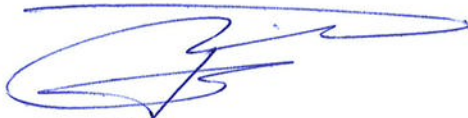
Voor een wijzigingsplan bedragen de legeskosten € 6.083,00 (prijsspeil 2019). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.165,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die

verschuldigd zijn voor de procedure van het wijzigingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.165,00 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 en per email via a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage : Artikel 4.8.2. bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Bijlage 1:

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

4.8.2 Wijzigen huisstalboerderij in bestemming 'Wonen' met woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen waarbij de bestaande huisstalboerderij wordt gesplitst in twee woningen, met dien verstande dat:

- a. de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de oppervlakte van de te slopen bebouwing dient minimaal 500 m² te bedragen;
- d. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 150 m² per woning dient van deze overmaat 100% te worden gesloopt;
- e. de milieuvergunning is ingetrokken;
- f. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (zie ook artikel 42.1 en artikel 45.1);
- i. met die verstande dat blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt;
- j. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex moeten behouden blijven, de woningsplitsing dient daarom inpandig plaats te vinden;
- k. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) bedraagt meer dan 900 m³;
- l. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen;
- m. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;
- n. de regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard.

Bijlage 1:

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

4.8.2 Wijzigen huisstalboerderij in bestemming 'Wonen' met woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen waarbij de bestaande huisstalboerderij wordt gesplitst in twee woningen, met dien verstande dat:

- a. de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de oppervlakte van de te slopen bebouwing dient minimaal 500 m² te bedragen;
- d. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 150 m² per woning dient van deze overmaat 100% te worden gesloopt;
- e. de milieuvergunning is ingetrokken;
- f. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (zie ook artikel 42.1 en artikel 45.1);
- i. met die verstande dat blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt;
- j. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex moeten behouden blijven, de woningsplitsing dient daarom inpandig plaats te vinden;
- k. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) bedraagt meer dan 900 m³;
- l. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen;
- m. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;
- n. de regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard.

