



Weert, 23 DEC. 2021

Onderwerp : Principeverzoek Bieskampweg 22
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1516023/1516697

Beste 

Op 12 november 2021 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin doet u het verzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bieskampweg 22 te wijzigen naar burgerwoning.

Besluit

Het verzoek is behandeld in de collegevergadering van 21 december jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, tot uiterlijk 1 mei 2022.
In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

Bestemmingsplan

Betreffende gronden aan de Bieskampweg 22 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en zijn bestemd als Bedrijf, Agrarisch en Wonen.

Motivering

Er zijn geen (agrarische) bedrijven in de omgeving die worden gehinderd.

Een voorwaarde voor de omzetting naar burgerwoning is dat er geen (milieu)beperkingen mogen ontstaan bij de (agrarische) bedrijven in de omgeving van de woning.

Ook moet ter plekke van de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning is op dit moment ook al een geurgevoelig object voor de omliggende agrarische bedrijven. De dichtst bijgelegen veehouderij betreft een melkveehouderij waarvan het bouwblok op een afstand van circa 150 meter vanaf de bedrijfswoning is gelegen. Op basis hiervan is vooraf niet de verwachting dat er milieubeperkingen zijn voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt herbestemd.

De huidige bedrijfsbestemmingen in het buitengebied liggen hier van oudsher en zijn vaak niet passend in de omgeving. Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsbestemming op deze locatie komt te vervallen. De inrichting is conform het activiteitenbesluit nog in werking. Een voorwaarde voor de omzetting naar de woonbestemming is dat het bedrijf wordt beëindigd. De beëindiging kan schriftelijk of per mail worden ingediend.

Het woonhuis met bijgebouwen bevindt zich op perceelnummer 171. De bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' op perceel 171 worden omgezet naar Wonen. Er staat een oppervlakte van 289 m² aan bijgebouwen op dit perceel die worden gehandhaafd. Hiervoor wordt een maatvoeringsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Een gedeelte van de bedrijfsbestemming hoort bij de woning aan de Bieskampweg 20 (het bijgebouw). Een voorwaarde voor de medewerking aan het verzoek is dat dit gedeelte van de bedrijfsbestemming bij deze bestemmingsplanherziening ook wordt omgezet naar 'Wonen'.

Een tweede voorwaarde is dat de (niet vergunde) bebouwing op het perceel 295 wordt gesloopt en de verhardingen worden verwijderd. De percelen 295 en 296 behouden de bestemming 'Agrarisch' om de openheid te behouden en om te voorkomen dat er bebouwing wordt opgericht.

De huidige bestemming van de woningen zorgt voor problemen bij (nieuwe) hypotheekverzoeken.

De aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij verzoeken omtrent de wijziging van de hypotheek aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Planschadeovereenkomst

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

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.

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 mei 2022 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.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.299,00 (prijspeil 2021). De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. 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. € 1.210,00 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 Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED] (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail via a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen : Proces vaststellen van een bestemmingsplan

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 € 6.299,00 (prijspeil 2021). 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.
 1. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrictlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
 2. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
 3. 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 antidubbelbelbepaling moet luiden.

