



Weert, 23 DEC. 2021

Onderwerp : principeverzoek Hoogbeemdenweg 4W-1
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1520773/1521676

Beste 

Op 25 november 2021 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning namens u van uw adviseur Arvalis ontvangen. Hierin wordt verzocht om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor 400 m² bijgebouwen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Hoogbeemdenweg 4-W1 op perceel gemeente Weert sectie AE nummer 129 (gedeeltelijk) in een woonbestemming ten behoeve van een burgerwoning met 400 m² bijgebouwen in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 mei 2022. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is één van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbesteding naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt

en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

U heeft reeds enkele vervallen schuren gesloopt waardoor de uitstraling al verbeterd is. Er was sprake van 941 m² schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m² (totaal 1.161 m² bebouwing). U heeft inmiddels 432 m² schuren gesloopt en bent voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m² te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m², welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m². De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m³. U verzoekt om in de eindsituatie in totaal nog 400 m² bijgebouwen te mogen realiseren. Twee bestaande schuren met een oppervlakte van 361 m² blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m² aan de woning te realiseren. Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m² en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m² bijgebouwen is dat u over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond beschikt en hiervoor machines en werktuigen nodig heeft voor de bewerking. Verder beschikt u over 6 paarden, die altijd buiten staan. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Wij stemmen, gelet op bovenstaand, in met het verzoek voor 400 m² bijgebouwen.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing.

Wel treden wij graag met u in overleg over een op maat gesneden woonbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming is te groot om in zijn geheel te herbestemmen tot 'Wonen'. Deels dient herbestemming tot 'Agrarisch' plaats te vinden.

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Uw verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

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. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 mei 2022 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 € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze leges komen boven op de bouwleges. 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

Een afschrift van deze brief is verzonden naar Arvalis. Wij gaan ervan uit 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 e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Wecken
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 € 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.
 4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
 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 antidubbeltelbepaling moet luiden.