GEMEENTE WEERT

[redacted]

Weert, 02 SEP. 2021

Onderwerp : principeverzoek wijziging bestemmingsplan Bergerothweg 64
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1418365/1418851

Beste [redacted]

Op 17 juli 2021 heeft u een brief naar de gemeente gestuurd. Hierin verzoekt u om principe medewerking aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Bergerothweg 64 van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit
Wij hebben besloten in principe met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bergerothweg 64 in burgerwoning in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 februari 2022. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Bestemmingsplan
De locatie is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013', met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 2' en 'bedrijfswoning'. Verder bedraagt de maximum bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen 6 m en de maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 4 m.

Motivering
De ontwikkeling biedt een oplossing voor bewoning door burgers.
Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Al sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken.

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl – Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

De locatie ligt in een overgangsgebied.
De Bergerothweg is een straat met afwisselende functies, waaronder hoofdzakelijk burgerwoningen en enkele bedrijven. De locatie ligt op de overgang van een bedrijventerrein naar een woongebied. Aan de overzijde van de Bergerothweg is enkel sprake van burgerwoningen.

De huidige bestemming zorgt voor problemen bij verkoop.
De aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij verkoop aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning is bij verkoop ten behoeve van een burgerwoning niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dit geeft problemen met de financiering.

Aandachtspunten
Aangetoond dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn en dat de nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden in hun mogelijkheden.
In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de woonfunctie. Aangetoond dient te worden dat de nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden door de ontwikkeling. Eveneens dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de woning.

Over de toekomstige functie van de bedrijfsbebouwing wordt geen duidelijkheid gegeven.
U laat open welke toekomstige functie voor de bedrijfsbebouwing wordt beoogd. Dit wordt overgelaten aan de toekomstige eigenaar. Idealiter wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat de oppervlakte afneemt. Gebruikelijk is een oppervlakte van maximaal 150 m² bijgebouwen bij burgerwoningen. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van ca. 750 m² en er is ongeveer 137 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig. De toekomstige eigenaar dient hierover, als ook over de toekomstige functie, het overleg met de gemeente aan te gaan. De beoogde functie dient beleidsmatig te passen en de nabijgelegen bedrijven mogen niet worden beperkt. Het is mogelijk dat een lichte bedrijfsmatige functie wordt beoogd, waarvoor een aanduiding wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, dagopvang, sportschool, een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, mits dit geen beperking oplevert voor de woning en de omliggende bedrijven.

De bedrijfsbestemming bij de woning Bergerothweg 62 dient te worden betrokken bij de bestemmingsplanherziening.
Op het perceel van de naastgelegen burgerwoning ligt een bijgebouw met een bedrijfsbestemming. Deze bestemming dient eveneens te worden omgezet in 'Wonen', wanneer de bedrijfsbestemming op de locatie Bergerothweg 64 wordt gewijzigd. Dit dient in overleg met de desbetreffende eigenaren te gebeuren.

Er dient melding gedaan te worden van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.
Het ter plaatse aanwezige bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen', dient een melding te worden ingediend waarin wordt aangegeven dat het bedrijf is beëindigd. Dit dient voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure te gebeuren.

Overeenkomst
In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer aangaan. Indien sloop aan de orde is wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

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 februari 2022 te zijn ingediend. Zodoende kan het plan nog onder de huidige wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening) in procedure gebracht worden.

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
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 e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken
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 overgangsrechtovergangsrecht geregeld dient te worden en artikel **3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.