

[REDACTED]
Eindhovenseweg 103
6002 TB WEERT

Weert, 10 NOV. 2022

Onderwerp: principeverzoek Eindhovenseweg 103
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1849647 / 1849673

Beste [REDACTED]

Op 29 september 2022 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning namens u van uw adviseur Arvalis ontvangen. Hierin wordt verzocht om de bestemming van de locatie Eindhovenseweg 103 te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor 1.000 m² bijgebouwen. Op 17 en 25 oktober 2022 is een aanvulling op dit verzoek ontvangen, met daarbij de contour van de gewenste bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de mogelijkheid om een deel van uw eigendom naar natuur om te zetten. Hieronder ontvangt u een reactie.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie M nummers 1306 (1.005 m²), 1307, (720 m²), 1397 (32.800 m²), 1398 (2.075 m²), 1399 (17.450 m²). De oppervlakte van het agrarisch bouwblok bedraagt 12.610 m². De oppervlakte van het agrarisch gebied bedraagt 41.440 m². De totale oppervlakte bedraagt 54.050 m².

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Eindhovenseweg 103 om te zetten in een burgerwoning met 1.000 m² bijgebouwen op een bestemming 'Wonen' van ca. 5.000 m² en een bestemming 'Tuin' van ca. 14.650 m², onder de voorwaarde van 3,4 ha natuurontwikkeling, middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 mei 2023. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening nodig. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 mei 2023. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdallandschap', 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Op het agrarisch bouwblok zijn de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswooning' van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen'. Er kan van de wijzigingsbevoegd geen gebruik gemaakt worden vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de omzetting van een deel van het agrarisch bouwblok naar 'Tuin'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen naar 'Natuur'.

Motivering

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

De locatie ligt ingeklemd tussen de Eindhovenseweg/Rijksweg A2 en de spoorlijn Eindhoven – Weert en grenst direct aan de Natuurbrug Weerterbergen, dat een natuurverbinding vormt binnen het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. U bent voornemens deel te nemen aan de piekbelastersregeling. Het is een wenselijke ontwikkeling dat een intensief veehouderijbedrijf op een dergelijke locatie stopt. Met de sloop van de stallen (met asbest) en het intrekken van de milieurechten wordt een aanzienlijke milieuwinst gehaald.

De motivering voor 1.000 m² bijgebouwen is dat u over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. Verder worden de schuren gebruikt voor de stalling van historische landbouwwerktuigen (hobby). De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Bovendien is een van de daken van de schuren voorzien van zonnepanelen.

De gevraagde woonbestemming krijgt na overleg met uw adviseur een oppervlakte van ca. 5.000 m². Dit is evengoed nog vrij groot en komt doordat de te handhaven schuren ver uit elkaar liggen. De overige delen van het terrein krijgen, voor zover ze niet naar 'Natuur' omgezet worden, de bestemming 'Tuin'.

Wij stemmen in met het verzoek voor 1.000 m² bijgebouwen onder de voorwaarde dat 34.400 m² agrarisch gebied wordt omgezet in natuur. In de uiteindelijke situatie ontstaat ca. 5.000 m² 'Wonen', ca. 14.650 m² 'Tuin' en 34.400 m² 'Natuur'. Hierbij willen wij graag het natuurdoeltype in overleg bepalen.

Aandachtspunt

Op de locatie is een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) met melding Activiteitenbesluit van toepassing. De initiatiefnemer wordt verzocht om een verzoek om intrekking van de OBM in te dienen en een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief), voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Indien de propaantank en/of dieseltank behouden blijven, dan moet hiervoor een melding activiteitenbesluit worden ingediend.

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 2023 te zijn ingediend.

Participatie

U wordt verzocht de omgeving te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en de omgeving op de hoogte te houden van de vervolgstappen.

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.

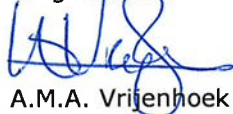
Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 2022). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. 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. € 1.227,00 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,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: bijlage 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 € 6.405,00 (prijspeil 2022). 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:
 - o planologische onderbouwing;
 - o afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - o motivatie project;
 - o duurzaamheid;
 - o 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.

