

[REDACTED]
Werkmansweg 155
6002 NN WEERT

Weert, **10 NOV. 2022**

Onderwerp: principeverzoek Werkmansweg 155
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1850943 / 1850963

Beste [REDACTED]

Op 21 oktober 2022 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning namens u van uw adviseur Arvalis ontvangen. Hierin wordt verzocht om de bestemming van de locatie Werkmansweg 155 te wijzigen. Verzocht wordt het gekoppelde deel van het agrarisch bouwblok om te zetten in agrarisch gebied. Het agrarisch bouwblok op het huiskavel blijft gehandhaafd. Het voornemen is dat hier een agrarisch bedrijf gevestigd wordt. Hierbij dient geregeld te worden dat op het resterende agrarisch bouwblok het houden van landbouwhuisdieren voor de primaire productie van landbouwproducten niet is toegelaten. Hieronder ontvangt u een reactie.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie Y nummers 193, 249 en 250 (allen gedeeltelijk). De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbestemming bedraagt ca. 2,1 ha. De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbestemming na realisatie van het planvoornemen bedraagt ca. 1,1 ha.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het wijzigen van een deel van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Werkmansweg 155 (het gekoppelde deel) naar agrarisch gebied en het toevoegen van een functieaanduiding op het huiskavel zodat daar geen productiegerichte landbouwhuisdieren zijn toegelaten. 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 de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Op het agrarisch bouwblok zijn de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) = 11,5 m' van toepassing.

Motivering

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

De locatie ligt op ca. 175 m afstand van het Natura 2000 gebied Weeter- en Budelerbergen & Ringselven. U bent voornemens deel te nemen aan de piekbelastersregeling. Het is een wenselijke ontwikkeling dat een rundveehouderijbedrijf op een dergelijke locatie nabij een natuurgebied stopt. Met de sloop van de stallen en het intrekken van de milieurechten wordt een aanzienlijke milieuwinst gehaald.

Het huiskavel van het agrarisch bouwblok blijft gehandhaafd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. In het principeverzoek wordt gevraagd een gedeelte van de momenteel vergunde ammoniakrechten op de locatie te behouden, ten behoeve van de (ontwikkelings)mogelijkheden voor het opvolgende bedrijf. Daartoe dienen die resterende NH₃-/NO_x-rechten geborgd te worden in het bestemmingsplan. Hierover heeft contact met de provincie plaats gevonden. Hierbij is bevestigd dat een klein deel van de ammoniakrechten behouden kunnen blijven ten behoeve van een agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat er geen productiegerichte landbouwhuisdieren worden gehouden, bijvoorbeeld pensionstalling van paarden is wel toegelaten. Het advies is dit in ieder geval privaatrechtelijk met de provincie te regelen in de overeenkomst die wordt aangegaan en in de natuurvergunning voor de nieuwe situatie. In overleg met uw adviseur en de provincie wordt een passende regeling in het op te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Aandachtspunt

Op de locatie is een Omgevingsvergunning voor de activiteit Milieu van toepassing. U wordt verzocht om een verzoek om intrekking van deze Omgevingsvergunning in te dienen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief), voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Indien op locatie een landbouwbedrijf wordt behouden/gestart dan dient hiervoor een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalovereenkomst 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.

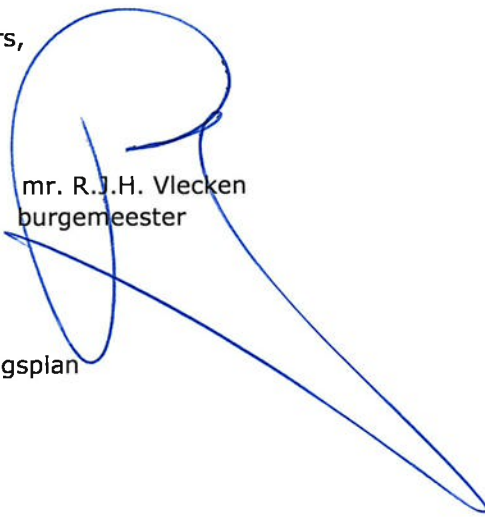
Tot slot

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 antidubbelbelbepaling moet luiden.

