

RvR Limburg C.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Weert, **10 NOV. 2022**

Onderwerp: principeverzoek rvr woning Mastenbroekweg 32A
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1849477 / 1849493

Beste [REDACTED]

Op 20 oktober 2022 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op het bouwen van een ruimte voor ruimte woning op de locatie van een niet-agrarisch bedrijf aan de Mastenbroekweg 32A. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning aan de Mastenbroekweg 32A 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 2023. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'tuincentrum'. Deels, aan de straatzijde, is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. De locatie ligt in de zonering 'buitengebied' van de Provinciale omgevingsvisie.

Motivering

De locatie is in principe geschikt.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied in een lint met

burgerwoningen. Een niet-agrarisch bedrijf, zoals in voorliggende situatie het geval is, is een functie die in principe niet passend is in het buitengebied. Daarmee is de locatie kansrijk.

Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie AE nummer 855, heeft een totale oppervlakte van 8.374 m². De nieuwe woning wordt geprojecteerd op de locatie van de kassen. De oppervlakte van de woonbestemming wordt 800 m². De bestaande bedrijfswoning op nummer 32 wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Hierbij dient de bestemming passend gemaakt te worden bij de woning, dit gebeurt in overleg met belanghebbenden. Dit betekent al met al dat een deel van het perceel herbestemd wordt tot 'Agrarisch'. Het gemetselde kantoorgedeelte/ingang bij de kassen met een goothoogte van 4,25 m en een bouwhoogte van 6,07 m, wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe woning. De kassen worden gesloopt (ca. 1.050 m²), de hemelwateropvang en verhardingen worden verwijderd. Op het perceel staat een opslagloods welke zal worden gehandhaafd. Het pand heeft een oppervlakte van 255 m² en wordt herbestemd tot 'schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Aan deze principe medewerking wordt de voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning een goothoogte krijgt van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8 m en qua vormgeving het agrarisch cultuurlandschap versterkt. Enerzijds vanwege de ligging in het stads- en dorpsgezicht, anderzijds om aan te sluiten bij de hoogten van de woningen in de omgeving. Deze hoogten zijn overigens uitgangspunt bij woningen in het buitengebied. De inhoud van de woning kan 1.000 m² worden, overeenkomstig de uitgangspunten bij ruimte voor ruimte woningen.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

Er zijn naar verwachting geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning. Een toelichting bij het op te stellen bestemmingsplan in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing dient dit nader uit te wijzen. Ook moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Er is op 29 april 1998 een Besluit akkerbouwbedrijven ingediend, welke wegens overgangsrecht als een melding Activiteitenbesluit moet worden beschouwd. De eigenaar wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf, dat mag middels een brief of er kan via de AIM online module een melding activiteitenbesluit worden ingediend.

Aandachtspunt

De oppervlakte van de woonbestemming van 800 m², zoals aangegeven in het principeverzoek, matcht niet met het kaartje zoals toegevoegd bij het principeverzoek. Hierop is schetsmatig een woonbestemming van ongeveer 1.200 m² aangegeven. Het voorstel is om in overleg met de gemeente de exacte locatie van de woonbestemming te bepalen.

Duurzaamheid

De woning dient aan de BENG-normen te voldoen. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd, waarbij rekening gehouden dient te worden met een

bergingscapaciteit van 100 mm per m² verharding en bebouwing. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaat adaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aangaan. Verder dient een bijdrage ter hoogte van € 20.000,- aan de gemeente te worden betaald, overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken over 20 extra ruimte voor ruimte woningen in de gemeente Weert. De factuur wordt u toegezonden zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd 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.

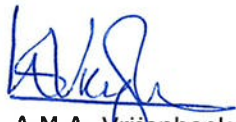
Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijsspeil 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.

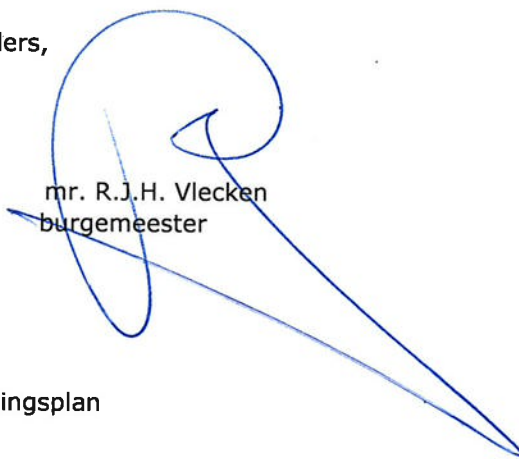
Tot slot

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.

