

Kwaspen Architectuur
Mulderstraat 14
6039 DE STRAMPROY

Weert, **22 JULI 2022**

Onderwerp: Leukerstraat 84
Uw kenmerk: projectcode 22-000
Ons kenmerk: 1737334 / 1737369

Beste [REDACTED]

Op 20 juni 2022 hebben we een brief van u ontvangen. Hierin wordt een verzoek gedaan om medewerking te verlenen aan de omzetting van de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 84 naar burgerwoning.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (herziening van het bestemmingsplan). In deze brief zullen wij u hierover nader informeren.

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Leukerstraat 84 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'garage'. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Naast deze bedrijven is dus ook een garagebedrijf toegestaan. Een burgerwoning is op deze locatie niet toegestaan.

Motivering

Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt verkleind.

Het perceel aan de Leukerstraat 84 ligt op de rand van het buitengebied, direct ten oosten van woonwijk Vrouwenhof. Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsbestemming op

deze locatie wordt verkleind en (in de toekomst) naar alle waarschijnlijkheid gaat verdwijnen.

De gehele bedrijfsbestemming aan de Leukerstraat 84 dient in de bestemmingsplanwijziging meegenomen te worden, zodat binnen de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'bedrijfswoning' kan worden verwijderd. Anders ontstaat de mogelijkheid om een extra (bedrijfs)woning te realiseren. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat er geen garagebedrijf meer is toegestaan op het perceel. Dit betekent dat de aanduiding 'garage' komt te vervallen. Daarnaast dient aan de gemeente gemeld te worden dat er van de melding Activiteitenbesluit voor het garage bedrijf geen gebruik meer wordt gemaakt. De bedrijfsbestemming mag nog in stand worden gehouden in afwachting van een passende toekomstige bestemming. De milieubelemmeringen richting de 'nieuwe' burgerwoning moeten echter worden verminderd om een goed woon- en leefklimaat te kunnen bevorderen.

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

Aandachtspunt

Er dient aangetoond te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.

In het principeverzoek wordt verzocht om een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' te behouden. In het kader van de bestemmingsplanwijziging moet worden onderzocht of dit mogelijk is en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning nabij een bedrijfsperceel waarop bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Mogelijk dient de bedrijvenlijst te worden aangepast naar categorie 1. Ook andere omliggende (agrarische) bedrijven dienen in dit onderzoek te worden meegenomen, waaronder de manege aan de Kraanweg 10.

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 om te komen tot een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 oktober 2022 te zijn ingediend. Dat wil zeggen een ontwerp bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht.

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 herziening van het bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeenteraad ertoe nopen het plan niet vast te stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat de procedure 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 bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.405,- (prijspeil 2022). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.227,-. 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,- wordt u separaat toegezonden.

U bent voornemens om deze ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling aan de Sportstraat/Tromplaan. In de collegevergadering van 14 juni jl. is in principe al medewerking verleend aan betreffende ontwikkeling. De legeskosten voor de bestemmingsplanherziening hoeven in dit geval maar één keer te worden afgedragen.

Overeenkomst

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


Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED] en per email via a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: procedure bestemmingsplanherziening

Procedure

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 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.
1. 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).
2. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
3. 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.

