

Steven Palmen Teken- en Adviesbureau
t.a.v. [REDACTED]
Tromplaan 140
6004 ES WEERT

Weert, 23 NOV. 2022

Onderwerp: principeverzoek Maaseikerweg 182
Oms kenmerk: 1844824 / 1866277

Beste [REDACTED]

Op 17 oktober 2022 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen voor het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk), zoals nader omschreven in het door u ingediende principeverzoek. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in 'Wonen' en de bestaande woonbestemming wordt omgezet in 'Agrarisch'.

Ons advies is dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 mei 2023. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt betekent deze ontwikkeling een verbetering.

De nieuwe situatie betekent zowel vanuit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt een verbetering voor zowel de bewoners van de Maaseikerweg 182 als 180. Wel dient bij de stedenbouwkundige invulling zoveel als mogelijk aansluiting te worden gezocht op de ligging van de woning Maaseikerweg 180 voor wat betreft de rooilijn. Vanuit planologisch oogpunt is de situatie een verbetering, omdat het niet gewenst is dat woningen op een achterterrein (achter elkaar) zijn gesitueerd. Voorwaarde is dat de nieuwe woning een

gothoogte krijgt van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m en een maximale inhoud van 750 m³. Dit zijn ook de maten die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Er wordt bebouwing gesloopt.

Zowel op het huidige woonperceel als op het bestaande agrarische perceel is een behoorlijk aantal gebouwtjes en bouwwerken aanwezig. In het kader van dit principebesluit wordt de voorwaarde gesteld dat op het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' alle bebouwing wordt gesloopt. Hiertoe dient initiatiefnemer een sloopverklaring te tekenen. Dit dient als voorwaardelijke verplichting in de regels te worden opgenomen. Hiermee wordt ook verrommeling in het buitengebied tegengegaan. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Er wordt voldaan aan het beleid.

Gelijktijdig met het creëren van een nieuwe woonbestemming komt de bestaande woonbestemming te vervallen en wordt deze omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Per saldo wordt er geen woonfunctie in het buitengebied toegevoegd. Hiermee is het verzoek ook niet strijdig met ons beleid zoals is bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Ook wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Met het invullen van dit verzoek wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2023, te verbinden.

Aandachtspunten

Nader onderzoek dient uit te wijzen of een procedure hogere grenswaarde geluid dient te worden gevoerd.

Ten behoeve van deze bouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek vereist. Uit dit akoestisch onderzoek dient te blijken dat er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van deze woning op de locatie. Als dit nodig is dienen hogere waarden voor wegverkeerslawaai te worden aangevraagd bij de gemeente Weert. Dit heeft mogelijk ook consequenties voor wat betreft de situering van de woning. De procedure hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de planologische procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

Onderbouwd dient te worden dat er geen verdere (milieu)belemmeringen zijn.

In het bestemmingsplan dient nader onderbouwd te worden dat er geen (milieu) belemmeringen zijn.

Voor de nieuwe inrit is de provincie Limburg bevoegd gezag.

De Maaseikerweg is een provinciale weg. Het advies is tijdig met de provincie Limburg contact op te nemen over de situering van de nieuwe inrit, zodat dit overeenkomt met de situering van de nieuwe woning.

Overeenkomst

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

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.

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 u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 232 of [REDACTED] en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris,



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: procedure herziening 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.
 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;

