

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, **27 JAN. 2022**

Onderwerp : principeverzoek St. Sebastiaanskapelstraat 7
Uw kenmerk : M218571.001.002/FSC
Ons kenmerk : 1536225/1556288

Beste [REDACTED]

Op 23 november 2021 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen om de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 te splitsen in twee wooneenheden. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2022. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Het is een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden gedeeltelijk wordt herzien in een woonbestemming (deels) en in agrarisch gebied (deels) en de mogelijkheid wordt geboden om de woonstalboerderij te gebruiken als twee zelfstandige wooneenheden.

Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt.

Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 361 m². Meer is er nooit gebouwd. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m² en ca. 48 m²) worden gesloopt. In uw verzoek vraagt u om toestemming om het gebouw met de oppervlakte van 200 m² pas te slopen nadat het hoofgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in dit gebouw. Wij stemmen hier in principe mee in. Voor deze schuur dient dan een voorlopige aanduiding 'schuur' in de regels te worden opgenomen met einddatum. De schuur mag dan tot uiterlijk 1 januari 2025 in stand worden gehouden. Na deze datum vervalt deze aanduiding en gaat de bestemming

over naar de eindbestemming 'Agrarisch'. Verder dient een sloopverklaring hiervoor te worden getekend. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Aandachtspunten

In het op te stellen bestemmingsplan moet nader worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn.

In het principeverzoek is aangegeven dat de bedrijfsvoering inmiddels gestaakt is. Uit ons archief is gebleken dat er nog een vergunning aanwezig is uit 1983, op grond van overgangsrecht is dit een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) met melding geworden. Deze moet nog worden ingetrokken.

Verder dient ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de geschiktheid voor de nieuwe functie. U vraagt in het principeverzoek op voorhand aan te geven of volstaan kan worden met een historisch bodemonderzoek of dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Hierop kan worden medegedeeld dat een historisch bodemonderzoek mogelijk is in combinatie met een verwijzing naar de bodemkwaliteitskaart, te vinden op <https://www.weert.nl/bodemkwaliteit>. Hier kan de nota bodembeheer gevonden worden met de bodemkwaliteitskaart. Voorwaarde is dan wel dat er uit het historisch onderzoek geen verdachte plekken moeten komen waar mogelijk bodemverontreiniging plaats heeft gevonden. Dit staat ook in de nota bodembeheer en zal ook getoetst worden. Bij agrarische bedrijven kan sprake zijn van (ondergrondse) tanks, hebben mogelijke bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden of is er sprake van asbestdaken op de stallen. Verder is het mogelijk dat voor de omgevingsvergunning bouwen evengoed nog een verkennend bodemonderzoek gevraagd kan worden.

Verder wordt in het principeverzoek aangegeven dat er geen veehouderijen door de omzetting worden belemmerd doordat er al bestaande belemmeringen zijn. Dit dient verder onderbouwd te worden, waarbij wordt aangegeven dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook moet hierbij de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 12 worden meegenomen.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met de eigenaar 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 juli 2022 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 € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. 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. € 1.210,00 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,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris,



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen : bijlage procedure 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 € 6.299,00 (prijspeil 2021). 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;

