

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

Weert, **27 JAN. 2022**

Onderwerp : principeverzoek Ringbaan Zuid 27
Uw kenmerk : M219241.003/FSC
Ons kenmerk : 1556411/1557832

Beste [REDACTED]

Op 30 november 2021 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen voor een herbestemming van het bedrijfspand Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming. 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

Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt onder voorwaarden aanvaardbaar.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft deels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Concreet wordt verzocht om voor het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd de bestemming om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en ook de huidige agrarische bestemming die bij de woning als tuin in gebruik is om te zetten in een woonbestemming. Dit kan onder nadere voorwaarden (deels) worden geregeld met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

De bedrijfswoning is sinds 2012 in eigendom van uw cliënt, [REDACTED]. Hij woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt ook specifiek voor het gedeelte waar de woning is gesitueerd en geldt niet voor de verdere bedrijfsbestemming. Bij een herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning dient deze (als zijnde kwetsbaar object) buiten de 10-6 risicocontour te vallen van het tankstation. Voor zover dit is onderzocht is dit ook het

geval. U dient dit in het kader van de herziening van het bestemmingsplan nader te onderbouwen. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu wordt ingetrokken voor het gedeelte waarvoor de bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) geldt.

Het initiatief past binnen ons beleid.

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging wordt dan ook geen mogelijkheden geboden. Het voorliggende initiatief, waarbij de bedrijfslocatie wordt verkleind en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is niet in strijd met dit beleid.

Aandachtspunten

Het voorbehoud wordt gemaakt dat er geen verdere belemmeringen zijn.

Een nader op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat er ook verder geen belemmeringen aanwezig zijn.

Niet het volledige perceel krijgt een woonbestemming.

Achter de bedrijfswoning bevindt zich een diepe tuin, waarin twee tuinhuisen aanwezig zijn. Uit ons archief is niet gebleken dat voor deze twee tuinhuisen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend. In het principeverzoek wordt verzocht om de twee tuinhuisen bij de woonbestemming te betrekken. Vanuit planologisch oogpunt is het niet gewenst om het volledige perceel met een oppervlakte van 2835 m² een woonbestemming te geven. Een woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij het tuinhuis dat het kortst bij de woning is gesitueerd wordt meegenomen, wordt wel aanvaardbaar geacht. Dit tuinhuis valt ook buiten de hiervoor aangegeven 10-6 risicocontour. Voor het overige gedeelte van het perceel kan dan een bestemming 'Tuin' gelden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Het aanwezige tuinhuis binnen deze bestemming dient dan ook te worden verwijderd. Voor zover geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk en voor zover geen omgevingsvergunning voor het overige tuinhuis is verleend, dient initiatiefnemer hiervoor alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Het voorgaande is ook met initiatiefnemer besproken, die te kennen heeft gegeven met deze wijze van herbestemmen te kunnen instemmen.

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

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 232 of  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;

