

Bergs Advies B.V.  
t.a.v. [REDACTED]  
Leveroyseweg 9 a  
6093 NE HEYTHUYSEN

Weert, **27 JAN. 2022**

Onderwerp : principeverzoek Peelheideweg 6  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 1556843/1556874

Beste [REDACTED]

Op 14 december 2021 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Hierin verzoekt u het agrarisch bouwblok aan de Peelheideweg 6 uit te breiden. Hieronder ontvangt u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok aan de Peelheideweg 6 op de percelen gemeente Weert sectie AC nummers 47, 49 en 730 middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 mei 2022. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

#### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en deels de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van een agrarisch bouwblok tot de referentiemaat van 1,5 ha.

#### **Motivering**

*Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.*

De locatie is gelegen op het tweede deel van de Peelheideweg, op het eerste deel ligt een aantal burgerwoningen, op het tweede deel zijn 2 agrarische bedrijven aanwezig. In de bestaande situatie heeft het agrarisch bouwblok een oppervlakte van 0,95 ha, in de

nieuwe situatie wordt de oppervlakte 1,35 ha (afgerond 1,4 ha). De nieuwe situatie blijft daarmee onder de referentiemaat van 1,5 ha.

Op het gekoppelde deel van het agrarisch bouwblok ontbreekt de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze aanduiding is wel nodig om aan het planvoornemen tegemoet te komen. Er kan dientengevolge geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor er sprake is van een bestemmingsplan dat door de raad vastgesteld dient te worden.

In het verzoek worden twee opties voor de uitbreiding aangegeven, om de eerste optie te effectueren dienen gronden van derden te worden aangekocht (een pad tussen de twee bouwblokken dat leidt naar de achter de bouwblokken gelegen percelen). In overleg met u wordt hier vooralsnog van afgezien. Daarom zal optie twee verder worden uitgewerkt. Hierbij blijft er sprake van een gekoppeld bouwblok.

*Er is sprake van een milieu-neutrale wijziging.*

Als gevolg van de maatschappelijke vraag voor het verbeteren van dierenwelzijn binnen de agrarische sector is verandering van de bedrijfsvoering noodzakelijk gebleken. Uitbreiden van het bedrijfsoppervlak, zonder toename van dierenaantallen om zo meer bewegingsruimte te creëren voor de dieren, betreft een positieve ontwikkeling. In milieutechnisch opzicht is er sprake van een daling van de emissie van geur, fijnstof en ammoniak.

#### **Aandachtspunt**

*De stallen dienen landschappelijk ingepast te worden.*

Landschappelijke inpassing is een basisverplichting en is voorwaardelijk voor het principeverzoek en dient te zijner tijd ook als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld om de bestaande stallen landschappelijk in te passen. In het verleden is door een vorige eigenaar een bomenrij aan de Peelheideweg gekapt. Hierdoor is er sprake van een versteende situatie, mede vanwege de grote hoeveelheid verharding. Vanwege de ontwikkeling bestaat de mogelijkheid om de voorwaarde te stellen dat landschappelijke inpassing van de bestaande stallen plaats dient te vinden.

In het bestemmingsplan dient een regeling opgenomen te worden waardoor een duurzame verbetering van de milieusituatie geborgd wordt. Dit wordt als voorwaarde aan deze principe toezegging gekoppeld. In overleg wordt bekeken hoe deze regeling technisch vormgegeven wordt.

#### **Communicatie/participatie**

U heeft aangegeven dat de omgeving is geïnformeerd over het planvoornemen. Wij gaan er van uit dat de omgeving bij de verdere planuitwerking wordt betrokken.

#### **Overeenkomst**

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

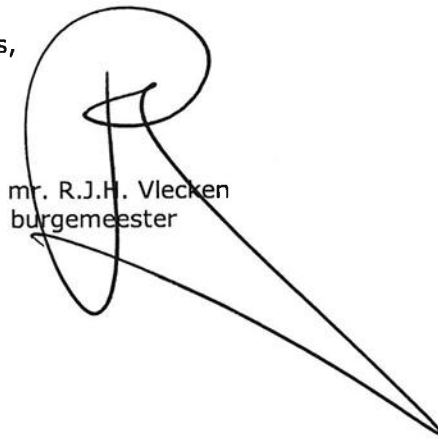
#### **Tot slot**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is bereikbaar per e-mail via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester



## **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 (prijsspeil 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.
  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:
    - 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 project.
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/overgangrecht geregeld dient te worden en artikel 3.2.4. geeft aan hoe de antidubbelbelbepaling moet luiden.