

[REDACTED]
Tungeler Dorpsstraat 8
6005 RJ WEERT

Weert, **31 AUG. 2022**

Onderwerp: principeverzoek Tungeler Dorpsstraat 8
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1772972 / 1773003

Beste [REDACTED]

Op 20 juli 2022 hebben wij een vooroverleg omgevingsvergunning namens u van uw adviseur Arvalis ontvangen. Hierin wordt verzocht om de bestemming van de locatie Tungeler Dorpsstraat 8 te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor 430 m² bijgebouwen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Tungeler Dorpsstraat 8 in wonen. Het betreft de percelen gemeente Weert sectie AC nummers 711 en 1004. We stemmen eveneens in met 430 m² bijgebouwen bij de woning onder de voorwaarde dat een deel van het agrarisch bouwblok wordt omgezet in agrarisch gebied. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening nodig. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 februari 2023. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen.

Motivering

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

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbestemming naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht en wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. De locatie is niet toekomstbestendig voor een agrarisch bedrijf, gelet op de omvang en de ligging nabij woningen.

Er is in het verleden al 840 m² aan stallen gesloopt. Dit is gebeurd in het kader van de ruimte voor ruimte 2 regeling. Uit deze regeling is de opgave van 41 ruimte voor ruimte woningen in Weert ontstaan.

De motivering voor 430 m² bijgebouwen is dat u over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. We stemmen in met het verzoek voor 430 m² bijgebouwen. Hierbij is uitgegaan van een bouwvlak voor de woning van 12 m diep, zoals gebruikelijk. Hieraan wordt de voorwaarde verbonden dat een gedeelte van het agrarisch bouwblok, waar thans sprake is van een wei, wordt herbestemd tot 'Agrarisch'. Dit betreft ongeveer 1.500 m². De oppervlakte van het agrarisch bouwblok is in totaal 4.315 m², dit is erg groot voor een woonbestemming. Er resteert 2.785 m² woonbestemming. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst bebouwing wordt opgericht op het achterste deel van het perceel en zo blijft de bebouwing enigszins geclusterd. We hebben hierbij meegewogen dat de bestaande bijgebouwen kwalitatief in prima staat zijn en passend zijn in deze omgeving.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing, zo wordt in het verzoek aangegeven. Dit blijkt niet helemaal correct. Er is op 2 september 2003 een Besluit akkerbouwbedrijven geaccepteerd (is nu wegens overgangsrecht een melding Activiteitenbesluit). Er is dus nog sprake van een akkerbouwbedrijf op de locatie. De varkenshouderij is in 2003 ingetrokken. U wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief).

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Uw verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u 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 februari 2023 te zijn ingediend. Mocht op 1 januari 2023

de Omgevingswet in werking treden en het ontwerp bestemmingsplan niet voor deze datum in procedure kunnen worden gebracht, dan dient mogelijk een Omgevingsplan te worden ingediend. Dit wordt in de loop van oktober 2022 bekend. Niet duidelijk is of eventuele Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM), die samenhangen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, hiervoor van betekenis kunnen zijn.

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.

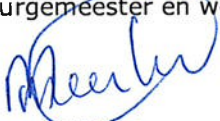
Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 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

Een afschrift van deze brief is verzonden naar Arvalis. Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: bijlage 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 Habitatrictlijn, 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 overgangsrechtovergangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbelbepaling moet luiden.