

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

Weert, **27 MAART 2024**

Onderwerp: principeverzoek Gebleektsteeg 15
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 2336745 / 2373481

Beste [REDACTED]

Op 7 februari 2024 hebben wij een aangepast principeverzoek van u ontvangen namens uw cliënt. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Gebleektsteeg 15 tot niet-agrarische bedrijfslocatie (aannemersbedrijf/hoveniersbedrijf) met aanvullend de functies 'Agrarisch - Agrarisch met waarden' en 'Groen'. Dit middels een wijziging van het omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De principetoestemming geldt tot 1 oktober 2024. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) 'Buitengebied 2011' met de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Het aangrenzende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'.

De herontwikkeling van de locatie Gebleektestee 15 tot niet-agrarische bedrijfslocatie (aannemersbedrijf/hoveniersbedrijf) met aanvullend de functies 'Agrarisch - Agrarisch met waarden' en 'Groen' is niet in overeenstemming met het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Voorliggend herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden.

Motivering

Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Met deze ontwikkeling verdwijnt de agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie definitief. In de nieuwe situatie zal de functie 'Bedrijf' gaan gelden waarbij de hiervoor aangegeven bebouwing strak wordt bestemd met een bouwvlak (loods ca. 500 m², kantoor/kantine ca. 150 m² en bijgebouwen ca. 150 m²). Buitenopslag is hierbij niet toegestaan. Hiernaast is nog een bedrijfswoning toegestaan. Aanvullend zullen de functies 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Groen' gelden. Ten aanzien van het perceelsgedeelte met de functie 'Groen' dient een (landschappelijk) inrichtingsplan te worden ingediend. De niet-agrarische bedrijfsbebouwing dient eveneens landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient ook een inrichtingsplan te worden ingediend.

Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie gegeven. De agrarische bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor het houden van een intensief veehouderijbedrijf wordt geschrapt, waarbij ca. 6.500 m² kwaliteitsarme bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiertoe dient initiatiefnemer een sloopverklaring te tekenen. Dit wordt dan ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Er wordt voldaan aan de Landbouwvisie.

Met het invullen van deze ontwikkeling wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd en wordt een nieuwe bestemming gecreëerd voor een zogenaamde VAB-locatie (vrijkomende agrarische bebouwing).

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-Omgevingsvisie Weert en de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering.

Het plan is gebaseerd op de herontwikkeling van een bestaande bebouwde agrarische bedrijfslocatie met vrijkomende agrarische bebouwing. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij met bijbehorende bebouwing draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap en is daarom een positieve ontwikkeling. In de structuurvisie zijn het vinden van functies dan wel het saneren van voormalige agrarische bebouwing als opgave geduid.

Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (VAB's) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden. Niet aan het buitengebied gebonden bedrijven (specifieke categorie 1- en 2-bedrijven) worden genoemd als hergebruiksmogelijkheden. Zowel een hoveniersbedrijf als een aannemersbedrijf zijn bedrijven in de milieucategorie 2.

In de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is aangegeven dat een bedrijf in een VAB een oppervlakte van maximaal 650 m² of een inhoud van maximaal 1.500 m³ mag hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de nieuw op te richten bebouwing.

Aandachtspunten

Deze ontwikkeling hangt samen met de ontwikkeling aan de Haanheuvelweg 5. Ten aanzien van dit initiatief vindt nog overleg met de provincie plaats. Verder dienen er nog nadere (milieu)onderzoeken te worden uitgevoerd.

Overeenkomst

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie (voorheen planschade) met initiatiefnemer aangegaan.

Participatie

Initiatiefnemer dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips:

www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uit ziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 oktober 2024 te zijn ingediend.

Een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) kan deel uitmaken van de procedure.

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 wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een wijziging van het omgevingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijsspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

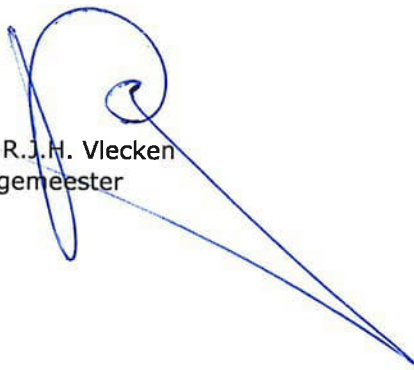
Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u

dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED]
[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

Bijlage TAM-omgevingsplan

De procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan is opgenomen in de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), deze wet is in werking getreden op 1 januari 2024. Vooralsnog worden ontwikkelingen via een TAM-omgevingsplan geregeld. Het is (technisch) nog niet mogelijk om het omgevingsplan op een andere manier te wijzigen. Alle documenten, adviezen en onderzoeken voor een TAM-omgevingsplan behoren door u en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor een TAM-Omgevingsplan zijn legeskosten verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de omvang van het initiatief en het aantal onderzoeken dat beoordeeld dient te worden. De legeskosten hiervoor (prijsspeil 2024) bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten. De kosten van een principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De kosten voor de beoordeling van de onderzoeken zijn terug te vinden in artikel 2.49 van de legesverordening. Deze is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

In het TAM-omgevingsplan dient u een toelichting op te nemen waarin de effecten op de fysieke leefomgeving van uw voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen. Ook dient u een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de toelichting op te nemen. Daarnaast dient een dataset te worden aangeleverd in IMRO-standaarden. Gelet op de benodigde software en expertise is het noodzakelijk hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen. De algemene regels bij de beoogde functies van het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente ter beschikking gesteld.

Indien u een keuze voor een adviesbureau heeft gemaakt, kan dit bureau met de gemeente contact opnemen voor de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het TAM-omgevingsplan dient te voldoen.

De volgende aspecten dienen in de toelichting zijn opgenomen:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor het TAM-omgevingsplan wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het projectgebied, begrenzing en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing

wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover van toepassing binnen de specifieke locatie.

7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheid, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie).
11. relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), rapportage Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht.

Alle bovengenoemde aspecten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn. Als u hierover vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u met de gemeente contact opnemen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsplan, tenzij de aard van wijziging van het omgevingsplan in het Delegatiebesluit is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Procedure

Deze procedure tot wijziging van het (tijdelijk deel van) omgevingsplan ziet er globaal als volgt uit:

a. Kennisgeving voorbereiding:

Er wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van het voorbereiden van het TAM-omgevingsplan.

b. Voorbereiding:

1. Vooroverleg met instanties indien sprake is van een belang (zoals rijk, provincie, veiligheidsregio).
2. Watertoets (indien sprake is van een belang).
3. Participatie

c. Ontwerp:

1. Algemene kennisgeving in het Gemeenteblad ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
2. Toezending aan watertoetsloket (indien er sprake is van een belang) en provincie.

3. ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken
Mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van zienswijzen.
- d. Vaststelling:
1. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
 2. Algemene kennisgeving ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 3. Ter inzage legging vastgesteld TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken.
- e. Beroep:
1. Beroep bij Raad van State door belanghebbenden.
 2. Eventuele reactieve aanwijzing.
 3. Inwerkingtreding 4 weken na afloop ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 4. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt het TAM-omgevingsplan na 6 weken onherroepelijk.
 5. Indien er een schorsingsverzoek wordt ingediend heeft dit geen schorsende werking, eerst dient de Raad van State hierover te beslissen. Er is sprake van een (gedeeltelijk) onherroepelijk TAM-omgevingsplan indien de Raad van State op eventuele beroepen/schorsingsverzoeken heeft beslist.

