

Dhr. L.P.J. Linders
Bergerothweg 58a
6039 AN STRAMPROY

Weert, **08 FEB. 2018**

Onderwerp : Bergerothweg 58a
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 35190/35238

Beste heer Linders,

Op 15 januari 2018 hebben wij een email van u ontvangen. Hierin doet u het verzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Bergerothweg 58a te wijzigen naar burgerwoning.

Besluit

Het verzoek is behandeld in de collegevergadering van 6 februari jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

Bestemmingsplan

De woning is geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt.

De woning ligt echter aan de rand van bedrijventerrein Savelveld in een overgangsgebied naar het dorp. In deze randzone aan de Bergerothweg liggen al diverse (bedrijfs)woningen die worden bewoond door burgers.

Voorwaarden

Een voorwaarde voor de wijziging naar burgerwoning is dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de maximale ontheffingswaarde voor de woning binnen de geluidzone niet wordt overschreden. De schuur op het perceel van Bergerothweg 58A moet worden gehandhaafd en dient als buffer tussen de woning en de bedrijven op het bedrijventerrein.

De woning aan de Bergerothweg 58a ligt binnen de milieuzone van de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Bergerothweg 58.

De afstand tussen het bedrijf van categorie 2 aan de Bergerothweg 58 en de woning Bergerothweg 58A bedraagt op dit moment 0 meter. In het kader van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering dient een minimale afstand aangehouden te worden tussen een milieucategorie 2 bedrijf en een woning van 30 meter. In een gemengd gebied kan deze worden verlaagd naar 10 meter. In de huidige situatie kan de woning aan de Bergerothweg 58a dus niet worden omgezet. Indien de bebouwing aan de Bergerothweg 58 specifiek wordt bestemd zodat ter plaatse alleen bedrijven van categorie 1 zijn toegestaan, dan kan de woning aan de Bergerothweg 58a worden omgezet naar burgerwoning. De aan te houden afstand bedraagt dan 10 meter en in gemengd gebied 0 meter. Dit moet worden gewijzigd en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplanherziening

De wijziging van de bestemming in burgerwoning kan mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure bij een bestemmingsplanherziening er globaal uitziet en aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen.

Wij adviseren voor het opstellen van een bestemmingsplan eerst te onderzoeken of er geen milieutechnische beperkingen ontstaan door de wijziging naar burgerwoning voor omliggende agrarische bedrijven en de bedrijven op het industrieterrein Savelveld. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om de bestemming te kunnen wijzigen in burgerwoning.

Planschadeovereenkomst

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan wordt met u een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Leges

De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De legeskosten voor dit principeverzoek bedragen € 824,40 (prijspeil 2018). Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de bestemmingsplanherziening wanneer de ontwikkeling door gaat.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van deze toestemming gebruik wilt maken, dienen wij uiterlijk 1 maart 2019 een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan te ontvangen. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Tot slot

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens op telefoonnummer 0495-575236 (maandag, dinsdag of donderdag) of via de mail: a.beurskens@weert.nl.

3

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : Procedure bestemmingsplanherziening