

ONTVANGEN 24 JUNI 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. de heer A.M.C.M. Crasborn
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, 23 JUNI 2021

Onderwerp : Vlootkant 1 en 3
Uw kenmerk : M201823.003/TCR en M201823.007/TCR
Ons kenmerk : 1379310/1379774

Beste heer Crasborn,

Op 28 september 2020 hebben wij een brief van u ontvangen, namens de bewoners van de woningen aan de Vlootkant 1 en 3. Hierin doet u het verzoek om de bestemmingen van betreffende woningen aan de Vlootkant te wijzigen van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Tevens komt het agrarisch bouwblok aan de Vlootkant ongenummerd te vervallen, waarbij een bestaande werktuigenloods wordt gehandhaafd en dient het agrarisch bouwblok aan de Vlootkant 4 te worden ontkoppeld. Vervolgens hebben we per mail nog een aanvullende onderbouwing op het verzoek van u ontvangen op 12 februari 2021.

Bestemmingsplan

De woningen aan de Vlootkant 1 en 3 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op beide woningen ligt de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Besluit

Het principeverzoek is behandeld in de collegevergadering van 22 juni jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, tot uiterlijk 1 december 2021.

In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

Motivering

De woningen zijn niet meer verbonden aan een agrarisch bedrijf.

Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Vlootkant (nummer 4) is afgesplitst van Vlootkant 1. Ook aan de Vlootkant 3 wordt al geruime tijd geen agrarische bedrijf meer uitgeoefend, terwijl de voormalige agrariërs wel nog woonachtig zijn op beide adressen. Bij de twee woningen wordt 300 m² bijgebouwen toegelaten. Dit is meer dan de

basisoppervlakte van 150 m² die standaard bij woningen wordt toegelaten. De bebouwing is reeds aanwezig. Bij Vlootkant 1 dient 104 m² te worden gesloopt om tot 300 m² bijgebouwen te komen. Het beleid laat onder voorwaarden uitbreiding van de oppervlakte bijgebouwen bij woningen in het buitengebied naar 300 m² toe.

De agrarische bedrijfsbestemming wordt verkleind.

De koppelingen tussen de bouwvlakken wordt verwijderd. Het bouwvlak waar de werktuigbergenloods op staat komt te vervallen, de bestemming wordt omgezet in 'Agrarisch' en er wordt een bouwaanduiding 'schuur' geprojecteerd op de locatie van de werktuigenberging (die een oppervlakte heeft van 190 m²). In het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet worden opgenomen dat op het nu nog gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

Er wordt een financiële en landschappelijke compensatie gedaan voor de omzetting naar burgerwoningen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. De voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de bedrijfsvoering is beëindigd, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming Wonen en de milieuvergunning is ingetrokken. Het gedeelte van het bouwvlak aan de Vlootkant 4 (gekoppeld bouwvlak) is afgesplitst en verkocht aan een derde die een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) heeft. Het is dan ook niet meer mogelijk om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Het andere gekoppelde bouwvlak ten noorden van de Vlootkant 3 is in eigendom van de eigenaresse van Vlootkant 1. Op dit bouwvlak staat een werktuigenberging. Initiatiefnemers willen de aanwezige sleufsilo's (met een oppervlakte van 825 m²) verwijderen en de bestemming wijzigen naar 'Agrarisch', maar de loods niet slopen, omdat deze wordt gebruikt door kleinkinderen en maatschappelijke verenigingen uit Stramproy. Daarnaast heeft u voorgesteld op enkele plaatsen in de nabijheid van betreffende percelen bomen aan te planten ter compensatie, uitgewerkt in de onderbouwing principeverzoek d.d. 11 februari 2021.

Vanwege het feit dat het verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan en het beleid, is het informeel voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte & Economie. De commissie gaf twee gedachtelijnen mee:

1. De werktuigenloods verplaatsen naar het gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 (is dus niet meer in eigendom van de familie).
2. De werktuigenloods behouden en een financiële compensatie eisen op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Uw opdrachtgevers hebben er voor gekozen om de loods te behouden op de huidige locatie en een financiële en landschappelijke compensatie te doen.

Er is geen specifieke module in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgenomen voor dit soort situaties, omdat het beleid hier niet in voorziet. De regeling voor bijgebouwen bij woningen komt het dichtst bij voorliggende situatie. Voor het realiseren van extra bijgebouwen bij een woning is in het kwaliteitsmenu een compensatie ter waarde van € 100,- per m² extra bijgebouw opgenomen. Deze module wordt hier toegepast. Dit betekent dus een compensatie van € 100,- x 190 m² (oppervlakte van de loods) = € 19.000,-.

Dit bedrag wordt gebruikt voor bosontwikkeling binnen de gemeente Weert. De compensatie wordt hier direct aan gekoppeld.

Naast de financiële compensatie moet er een landschappelijke inpassing plaatsvinden. Dit dient te gebeuren op basis van een analyse van het landschap. De voorgestelde inpassing in de onderbouwing van uw bedrijf (o.a. in de vorm van knotwilgen) van 11 februari 2021 is niet voldoende. Op de geplande locaties staan al bomen en dit heeft dan ook geen meerwaarde.

Het inpassingsplan wordt in het bestemmingsplan publiekrechtelijk geregeld als voorwaardelijke verplichting, waarbij uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de aanplant dient te zijn gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden.

De landschappelijke inpassing moet op eigen perceel worden gerealiseerd, waardoor geen afhankelijkheid van derden kan ontstaan.

Minimale vereisten voor de landschappelijke inpassing:

- beschrijving van het gebied waar een ingreep gaat plaatsvinden;
- beknopte analyse landschap (vanuit omgeving) incl. uitsnede kaart 4 landschapskader Noord- en midden Limburg. (http://www.limburg.nl/e_Loket/Atlas_Limburg/Thematische_kaarten/Natuur_en_Landschap); natuur- en landschapsvisie etc.
- schets huidige en nieuwe situatie 1: 500 (inclusief bouwblok grens);
- schets en beschrijving inpassingsplan (1:500) incl. enkele dwars doorsnedes met vaste maatvoering (1:200);
- apart beschrijving extra tegenprestatie(s);
- beplantingslijst incl. maten. Minimale vereisten: bomen 16-18, struikvormers 80-100;
- beschrijving per element hoe in volgroei staat elementen uit zien en hoe eigenaar elementen dient te onderhouden;
- berekening en uitwerking hemelwaterafvoer en berging.

Het initiatief is vanuit milieuoogpunt in principe haalbaar.

Voor wat betreft geur kan voor de paardenhouderij aan de overzijde worden voldaan aan de aan te houden afstanden tot de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 en kan in principe medewerking worden verleend aan de bestemmingsplanwijziging. In het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat andere nabijgelegen agrarische bedrijven niet worden belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden én dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Voor wat betreft de melding Activiteitenbesluit van de Vlootkant 1 en 3 dienen de eigenaren aan de gemeente mede te delen dat hiervan geen gebruik meer gemaakt wordt.

Anterieure overeenkomst

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan en de afdracht in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wordt met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd 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.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als uw opdrachtgevers van deze toestemming gebruik willen maken, dienen wij uiterlijk 1 december 2021 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.

Leges

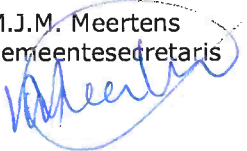
Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.299,00 (prijspeil 2021). De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.210,00 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (06) 4845 6650 en per e-mail via a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



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 (prijspeil 2021). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd 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 (bodemonverontreiniging 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;
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 overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en artikel **3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.