



Gemeentehuis
Raadhuisplein 1, Nederweert

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Kerkstraat 2
6095BE BAEXEM

Postbus 2728
6030 AA Nederweert
T 14 0495 of (0495) 677 111
F (0495) 633 245
E info@nederweert.nl
www.nederweert.nl
NL08 BNGH 028.50.05.804

kenmerk : UIT-23-38264 zaakkenmerk : Z2023-00000262
beh. door : datum : 22 augustus 2023
bijlage(n) : verzonden : 3 oktober 2023

onderwerp : Principestandpunt Leveroysewijk 2 te Nederweert-Eind

Geachte heer [REDACTED]

Op 13 juli 2023 hebben wij uw principeverzoek, namens de familie [REDACTED] ontvangen voor een wijziging van het bestemmingsplan aan de Leveroysewijk 2a te Nederweert- Eind. Dit principeverzoek is bij ons geregistreerd onder kenmerk Z2023-00000262

Het principeverzoek betreft het omvormen van de intensieve veehouderij met bedrijfswoning naar een burgerwoninglocatie. Concreet betekent dit dat de agrarische bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd, de stallen zullen worden gesloopt en de bedrijfswoning een burgerwoning wordt.

Tevens wordt gevraagd of het college vergunning kan verlenen voor een nieuw op te richten loods. De informatie over deze nieuwe loods is helaas te summier om hierover standpunt in te kunnen nemen.

Het college van burgemeester en wethouders verleent principemedewerking

In zijn vergadering van 22 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een standpunt ingenomen op uw principeverzoek [BW-23-04524]. Het college heeft het principestandpunt ingenomen dat medewerking wordt verleend aan omvorming omvormen van de intensieve veehouderij met bedrijfswoning naar een burgerwoninglocatie. Aan medewerking zijn voorwaarden verbonden.

Overwegingen

Om te komen tot bovenstaand standpunt waren voor het college een aantal argumenten van belang, die zich als volgt kort laten samenvatten:

- *Het omvormen van de agrarische bedrijfslocatie heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit*
- *Wijziging van de bestemming is kansrijk op basis van een eerste globale beoordeling*

Uiteraard zal in een formele procedure moeten blijken dat aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, omgeving gerelateerde aspecten en voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden voor medewerking

De te volgen procedure is een omgevingsplan dat door de raad moet worden vastgesteld. In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om de bestemming van een agrarisch bedrijf te wijzigen naar een burgerwoning. Per 1 januari komt de wijzigingsplanprocedure, met de komst van de omgevingswet, te vervallen. Daarna zijn ontwikkelingen als onderhavige alleen mogelijk met een omgevingsplan. Een omgevingsplan dat door de raad moet worden vastgesteld. Nederweert heeft er voor gekozen om geen wijzigingen waarvoor het college nu bevoegd is, toekomstig ook te delegeren aan het college.

De voorwaarden die de gemeente stelt aan omvorming zijn nu geformuleerd in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan. Als gezegd vervallen deze wijzigingsbevoegdheden per 1 januari 2024. Daarom worden deze voorwaarden ook overeenkomstig verbonden aan principemedewerking. Meer specifiek zijn dat de voorwaarden die thans zijn opgenomen in art. 3.7.1 sub l jo. 3.7.2 van het Bestemmingsplan Buitengebied.

In de formele omgevingsplan procedure zal moeten blijken dat aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, omgeving gerelateerde aspecten en voorwaarden wordt voldaan. Alle onderzoekskosten, advieskosten en kosten voor aan te leveren papieren en digitale stukken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens dient met de gemeente een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst (voorheen planschadeverhaalsovereenkomst) afgesloten te worden.

De mogelijkheden voor het oprichten van een loods bij een burgerwoning

De informatie over een gewenste nieuwe loods is zeer summier. Alleen is bekend dat de gewenste afmetingen 17m x 12m zijn. Om deze reden kan hierover geen standpunt ingenomen worden.

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Nederweert bevat bouwregels waarmee bij een burgerwoning een maximale inhoud aan bebouwing (woning incl. bijgebouwen) is toegestaan van 1200 m³. Met binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan, onder voorwaarden, deze omvang worden vergroot tot max. 1400 m³. De afwijkingsvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.4.1 sub j en artikel 3.4.2.

Omdat we niet over concrete informatie over de gewenste loods beschikken kan er nu niet worden beoordeeld of de gewenste loods een bijgebouw is dat past binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan en of er eventueel meegewerkt kan worden aan een afwijking tot 1400 m³. Gezien de woning, volgens opgave van u, een inhoud heeft van ca. 350 m³ kan er worden gesteld dat er binnen de standaard bouwregels er in beginsel mogelijkheden zijn voor een groot bijgebouw.

Alleen op basis van een concreet concept van een gewenst bijgebouw kunnen we inschatten of een vergunningverlening kansrijk is.

Wat is een principestandpunt?

Een principestandpunt is een voorlopige beoordeling van de wenselijkheid van een plan. Omdat nog niet alle onderzoeken uitgevoerd zijn en het plan nog niet volledig is uitgewerkt is het nu onmogelijk om volledige zekerheid te geven over een plan. Een bestuursrechtelijke procedure is nodig om het plan mogelijk te maken, een procedure waartegen rechtsbeschermingsmogelijkheden open staan.

Het principestandpunt is afgegeven op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en de huidige inzichten. De geldigheidsduur van een positief principestandpunt is maximaal één jaar vanaf de datum van het principestandpunt, tenzij wet- en/of regelgeving in deze periode verandert. Binnen deze termijn moet een formele en complete aanvraag bij ons zijn ingediend. Onderzoeks- en advieskosten evenals kosten voor aan te leveren papieren en digitale stukken zijn voor uw eigen rekening en risico.

Een standpunt op een principeverzoek is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn geen beoogde rechtsgevolgen die voortvloeien uit het verstrekken van bovenstaande informatie en de standpuntbepaling van het college. Deze brief is dan ook niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bespreek uw plan met de buurt

Dit zorgt voor een goede relatie tussen burens. Hierdoor neemt ook de kans op bezwaren/zienswijzen en/of beroep af. Door naar elkaar te luisteren kunt u problemen voorkomen en/of oplossen. In de plantoelichting van het plan dient aandacht te worden besteed aan hoe deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hiervan zijn.

Heeft u nog vragen?

Stel ze ons gerust.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,



Adviseur Ruimte