



Stassen Projectmanagement
t.a.v. de heer H. Stassen
Tungeler Dorpsstraat 107
6005 RH WEERT

Weert,

Onderwerp : herbouwen woning Kruispeelweg 17
Ons kenmerk : 058167

Geachte heer Stassen,

Wij hebben uw verzoek namens de fam. Heijckers, St. Willibrordstraat 10 te Weert, om medewerking te verlenen aan het herbouwen van de bestaande woning op de locatie Kruispeelweg 17 tot een inhoud van maximaal 1500 m³ besproken in de vergadering van ons college d.d. 2 juli 2013. In deze brief zullen wij u nader informeren over het door ons genomen besluit.

De betreffende gronden zijn volgens het Provinciaal Omgevingsplan (POL) gelegen in gebied P2, dat is aangemerkt als "Provinciale Ontwikkelingszone Groen". De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS (Ecologische hoofdstructuur) de ecologische structuur in Limburg. De POG omvat onder meer landbouwgebieden als buffer rond de EHS. Ook in het onderhavige geval liggen deze gronden tegen de EHS. Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Natuur' zoals door u is aangegeven, kan binnen dit kader als een gunstige ontwikkeling worden beschouwd.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft het perceel Kruispeelweg 17 de bestemming 'wonen'. Ingevolge dit bestemmingsplan mag de inhoud van een burgerwoning maximaal 750 m³ bedragen. Uitbreiding tot 1.000 m³ wordt binnenplannen onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m³ uitbreiding, voor de sloop van een stal staat een normatief bedrag van € 25,- per m²).

Indien sloop van stallen op het eigen perceel niet mogelijk is, kan de binnenplanse afwijking niet toegepast worden. Indien echter van tevoren een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, waarbij overeengekomen wordt dat per m³ uitbreiding aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt dan wel kwaliteitsverbetering elders wordt gerealiseerd ter waarde van de bijdrage, dan kan toch aan een initiatief medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. Deze bijdrage wordt dan ingezet voor een kwaliteitsverbetering elders. Hiertoe worden projecten opgenomen in de structuurvisie. Uiteraard kan een initiatiefnemer zelf ook zorgen voor deze kwaliteitsverbetering, door daar afspraken over te maken met een derde. Naar verwachting is de door u te realiseren kwaliteitsverbetering sloop van bebouwing en aanleg natuur voldoende voor de compensatie. In dat geval kan

Beekstraat 54
Correspondentieadres: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 575 000 - Telefax: (0495) 541 554 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

een anterieure overeenkomst achterwege blijven en wordt de compensatie in het bestemmingsplan verankerd.

Naar verwachting zal de gemeentelijke structuurvisie in december 2013 worden vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd. Dit kwaliteitsmenu is opgebouwd uit 10 modules. Gemeenten hebben de mogelijkheid om aanvullend in hun gemeentelijk kwaliteitsmenu eigen modules vast te stellen. Ten behoeve van de uitbreiding van de inhoud van een woning bestaat het voornemen om een eigen aanvullend kwaliteitsbeleid te ontwikkelen. Zodra de structuurvisie is vastgesteld kan dit beleid concreet worden toegepast.

Het voorstel in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is om uitbreiding van woningen tot méér dan 1.000 m³ toe te staan onder de voorwaarde dat per m³ extra boven de 1.000 m³ 6 m² stallen gesloopt moeten worden. Mocht dit op eigen perceel niet mogelijk zijn, dan dient een kwaliteitsbijdrage van € 150,- per m³ te worden ingezet door een kwaliteitsverbetering elders of door dit bedrag te storten in het kwaliteitsfonds van de gemeente. De woning kan tot maximaal 1.500 m³ uitgebreid worden. Dit beleid is alleen van toepassing op percelen groter dan 5.000 m² met een frontbreedte van meer dan 40 m. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw bouwplan middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. De legeskosten van deze procedure bedragen € 5.400,--.

In het bestemmingsplan dienen de volgende gegevens te worden verwerkt

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Geldende bestemmingsplan en bestemming alsmede omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid of gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht, in hoeverre wordt bijdrage aan duurzaamheid geleverd.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project inclusief landschappelijke inpassing (beplantingsplan);
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de ruimtelijke onderbouwing, maar 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 en hierbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Tevens zal met u een planschadeovereenkomst worden gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hiernaast dient u een landschapsplan op te stellen, waarbij aantallen en soorten beplanting zijn aangegeven alsook de infiltratie- en retentiemaatregelen die nodig zijn als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Omgevingsbeleid, bereikbaar onder telefoonnummer (0495) 575 232 of per mail m.beeren@weert.nl.

Wij vertrouwen erop u met dit antwoord voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Weert,
De secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n) : -