

Mevrouw A. Vleeshouwers
Pruiskesweg 14
6006 RT ALTWEERTERHEIDE

Weert, **26 MEI 2014**

Onderwerp : dierenasiel Wijffelterbroekdijk 65
Ons kenmerk : 062358

Geachte mevrouw Vleeshouwers,

U heeft een principeverzoek ingediend voor het aanpassen van de bestemming op de locatie Wijffelterbroekdijk 65 ten behoeve van de oprichting van een dierenasiel/-pension voor honden en katten. Wij hebben besloten in principe aan uw verzoek de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan). In deze brief zullen wij u hierover nader informeren.

Bestemmingsplan

De locatie Wijffelterbroekdijk 65 heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Alle voorzieningen ten behoeve van het dierenpension/-asiel kunnen worden ondergebracht in de bestaande bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsbestemming kan in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Wel dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf - dierenpension' voor deze locatie te worden opgenomen.

Geluid

Ten behoeve van deze nieuwe ontwikkeling is een geluidonderzoek uitgevoerd om de effecten van een dierenasiel/-pension op de omgeving te meten. De conclusie van dit onderzoek is dat een dierenasiel/-pension op de beoogde locatie Wijffelterbroekdijk 65 vanuit akoestisch oogpunt onder een aantal nadere voorwaarden aanvaardbaar is. Met de resultaten van dit onderzoek kan worden ingestemd.

Om te kunnen voldoen aan de normen zijn de volgende maatregelen nodig die als randvoorwaardelijke verplichting dienen te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan:

- Ten westen van de speelweide dienen absorberende geluidschermen te worden geplaatst met een minimale hoogte van 1,5 m
- Aan de westzijde van de buitenren en de speelweide dienen absorberende geluidscherm te worden geplaatst met een hoogte aflopend van 2m naar 1,5m
- In het honden gebouw is een toegangssluis.
- Aan de binnenzijde van het hondenverblijf dienen isolerende platen te worden aangebracht.

Deze maatregelen dienen ook doorgerekend te zijn.

Landschappelijke inpassing

Het bedrijf dient tevens landschappelijk ingepast te worden. De inpassing dient niet alleen een kwaliteitsverbetering te zijn, maar dient ook functioneel te zijn voor het bedrijf. Hierbij moet worden getracht de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. (onttrekken zicht naar de wegzijde, voorzijde van het bedrijf en perceel Wijffelterbroekdijk 67, waardoor minder onrust bij de honden ontstaat).

Het inpassingsplan dient aan de regionale kwaliteitscommissie te worden voorgelegd. De kosten hiervoor bedragen € 350,--.

Besluit

Wij hebben besloten in principe aan uw verzoek de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan). De herziening van het bestemmingsplan dient aan de raad te worden voorgelegd. Om in aanmerking te komen voor een herziening van het bestemmingsplan dient het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar te zijn. Hiervan is in het onderhavige geval sprake. Wel dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Uitsluitend wanneer uiterlijk 1 oktober 2014 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt, mag u er in beginsel op vertrouwen dat u daar dan ook toestemming voor krijgt. Dit is echter niet het geval wanneer mocht blijken dat er op het moment dat wij volgens de wet dienen te besluiten op de aanvraag er wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om deze toestemming te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden ons ertoe nopen deze toestemming niet te verlenen.

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 € 5.548,50 (prijspeil 2014). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd 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.

Procedure

Ten behoeve van de te volgen procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

De in de ruimtelijke onderbouwing te verwerken gegevens:

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project.

2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en 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, duurzaamheid).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project inclusief landschappelijke inpassing;
 - economische uitvoerbaarheid (planschaderisicoanalyse).

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

In het kader van de economische uitvoerbaarheid zal met u een planschade-verhaalsovereenkomst worden gesloten. De betreffende overeenkomst wordt in concept door de gemeente opgesteld en ter ondertekening aan u voorgelegd.

U kunt thans met inachtneming van het voorgaande de hiervoor genoemde stukken indienen.

Leges

De leges voor dit principeverzoek bedragen € 786,05 en wordt bij u afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor het bestemmingsplan.

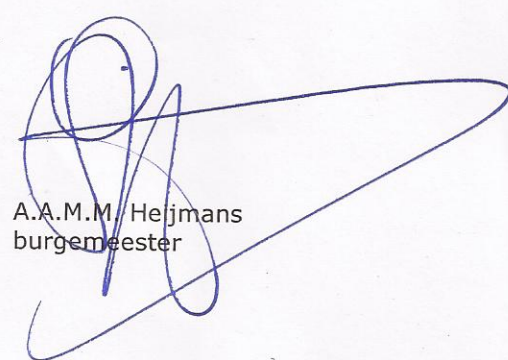
Slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Ruimtelijk Beleid, tel. (0495) 575 232 of mailen naar m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

i.a.a.: Stichting Ark, t.a.v. de heer G. van den Oetelaar, Postbus 21 te 6997 ZG Hoog-Keppel.