

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
t.a.v. de heer M.P.H. Pouls
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, 07 NOV. 2016

Onderwerp : principeverzoek vormverandering agrarisch bouwblok
Uw kenmerk : M168051.001/GPO
Ons kenmerk : Z/16/029842

Geachte heer Pouls,

Namens de heer J. Mans van Mans-Verdonschot VOF, Pelmersheideweg 18 te Tungalroy, heeft u een principeverzoek ingediend voor de vormverandering van het agrarisch bouwblok en uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op de locatie Pelmersheideweg 18. Wij hebben besloten in principe aan uw verzoek de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (wijziging bestemmingsplan). In deze brief zullen wij u hierover nader informeren.

Bestemmingsplan

De locatie Pelmersheideweg 18 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van het agrarisch bouwblok.

Wij gaan er hierbij vanuit dat het aantal m2 dierenverblijven in de nieuwe situatie niet meer dan 10.000 m2 bedraagt.

Milieu

Bij de besluitvorming ten aanzien van het principeverzoek is meegenomen dat er geen verslechtering te verwachten is voor wat betreft milieueffecten (ammoniak, geur en fijnstof). Er vindt weliswaar een toename plaats voor wat betreft geurbelasting, maar vanwege het wegvallen van twee stallen aan de voorzijde van het gebouw, ontstaat er voor de directe burens een verbetering ten aanzien van geur.

Een definitieve beoordeling van de milieueffecten kan overigens pas plaatsvinden nadat in het kader van de Wabo een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit milieu.

Dialog

Zowel in de vastgestelde structuurvisie Weert 2025 als het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2014 (POL) wordt groot belang gehecht aan de kwaliteit van voorbereidingsprocessen bij concrete initiatieven in het buitengebied. Doel hierbij is om te komen tot een goede maatschappelijke verankering van de ontwikkeling, locatiekeuze, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Belangrijke stap hierbij voor de ondernemer is om hierbij de dialoog met de omgeving aan te gaan. De ondernemer verdient daarmee draagvlak vanuit

zijn omgeving. Wij verzoeken u daarom eerst de dialoog met uw omgeving te voeren en dit mee te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient een inpassingsplan te worden opgesteld en dienen er voldoende voorzieningen te worden getroffen voor de infiltratie van het hemelwater. Dit dient in het inpassingsplan te worden opgenomen.

Besluit

Wij hebben besloten in principe de gevraagde medewerking te verlenen aan het verzoek voor de vormverandering van het agrarisch bouwblok en de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf op de locatie Pelmersheideweg 18 met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (wijziging bestemmingsplan). Voorwaarde is dat een landschappelijke inpassing voor het bouwplan plaatsvindt en er voldoende voorzieningen worden getroffen voor de infiltratie van het hemelwater. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Wij adviseren u wel vooraf een milieutoets te doen waarbij de definitieve bedrijfsindeling en de inrichting van het bedrijf is aangegeven teneinde te voorkomen dat er zich belemmeringen voordoen op het gebied van de milieuhygiëne.

Voor het voeren van de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal een bedrag van € 5.730,21 in rekening worden gebracht (prijsspeil 2016). Alle bescheiden voor de wijziging van het bestemmingsplan dienen door en voor rekening van uw cliënt te worden aangeleverd. De leges van het principeverzoek bedragen € 809,78 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de wijziging van het bestemmingsplan.

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, dialoog omgeving).
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 uw cliënt een planschade-verhaalsovereenkomst worden gesloten. De betreffende overeenkomst wordt in concept door de gemeente opgesteld en ter ondertekening aan uw cliënt voorgelegd.

U kunt thans met inachtneming van het voorgaande een ruimtelijke onderbouwing indienen. Bij de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan dienen tevens een verbeelding en regels te worden aangeleverd.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van dit recht gebruik wilt maken, dient uiterlijk 1 mei 2017 een ontvankelijk ontwerp wijzigingsplan te zijn 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.

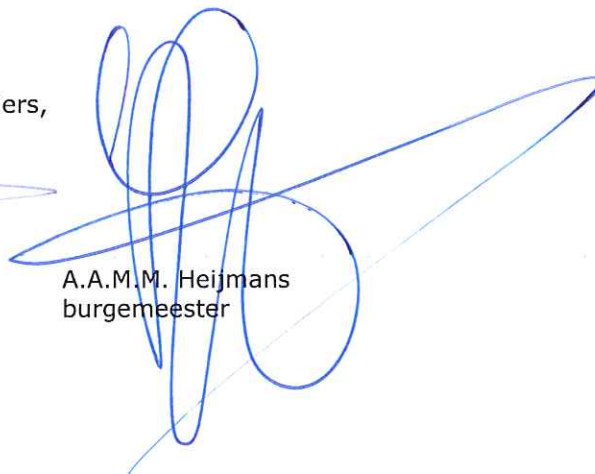
Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft over het bovenstaande, 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

Bijlage(n) : -

