Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 20 juli 2020
Betreft: Principeverzoek herbestemming
locatie Frans Strouxstraat 77, Stramproy

Behandeld door: [redacted]
Kenmerk: BO-2020-003396

Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens [redacted] (hierna te noemen initiatiefnemer), het verzoek om een principestandpunt in te nemen aangaande de mogelijkheden tot herbestemming van de locatie Frans Strouxstraat 77 te Stramproy.

De woning Frans Strouxstraat 77, in het buitengebied van Stramproy, is al jaren in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. Direct ten zuiden van het perceel is een loods aanwezig. Deze loods heeft het adres Frans Strouxstraat 77a, Stramproy. De woning en loods zijn in het verleden als één geheel opgericht, als bedrijfslocatie. Al lange tijd geleden heeft echter een afsplitsing van de bedrijfswoning plaatsgevonden en is de bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning.

Luchtfoto en kadastrale grenzen Frans Strouxstraat 77 en directe omgeving (bron: kadastralekaart.com)

Aangezien de woning Frans Strouxstraat 77 is aangewezen als bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming, is bewoning op grond van het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan door '(het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming' (uit artikel 1.30, bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'). Ondanks dat er geen functionele binding meer is met het naastgelegen bedrijf wil initiatiefnemer graag in de woning blijven wonen.

U wordt verzocht medewerking te verlenen aan de gewenste wijziging van de gebruiksmogelijkheden voor de woning, waarmee tevens recht wordt gedaan aan een reeds jarenlang bestaande situatie. Voor de gewenste wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarin de (voormalige) bedrijfswoning met bijbehorende gronden en aan- en bijgebouwen wordt bestemd als 'Wonen'.

Huidige situatie
De woning Frans Strouxstraat 77 is gelegen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie F, nummer 1015. Het perceel heeft een omvang van 829 m^2 en hierop zijn een woning en enkele aan- en bijgebouwen aanwezig. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als inrit en siertuin.
De woning is, aldus de informatie uit de BAG, gebouwd in 1951 en heeft een oppervlakte van circa 250 m^2. De woning bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap. Zowel ten noorden als ten zuiden van de woning is een inrit aanwezig vanuit de Frans Strouxstraat.

De loods, ten zuiden van de woning, ligt op het kadastrale perceel gemeente Stramproy, sectie F, nummer 1060, dat een omvang heeft van 560 m^2. De oppervlakte van de loods bedraagt circa 220 m^2.
De loods is op dit moment in eigendom van Mans & Mans Verhuur. Dit bedrijf richt zich op verhuur van (bouw)machines en gereedschappen en het keuren van bouwmaterialen. De locatie Frans Strouxstraat 77a doet dienst als opslagruimte.

Op het perceel Frans Strouxstraat 77 worden al diverse jaren geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgeoefend. Het gebruik als burgerwoning staat hier centraal.
De loods op het adres Frans Strouxstraat 77a functioneert geheel zelfstandig. Deze locatie heeft een eigen ontsluiting vanaf de Frans Strouxstraat. Over het perceel van de woning van initiatiefnemer vinden geen transportbewegingen vanuit het bedrijf (meer) plaats.

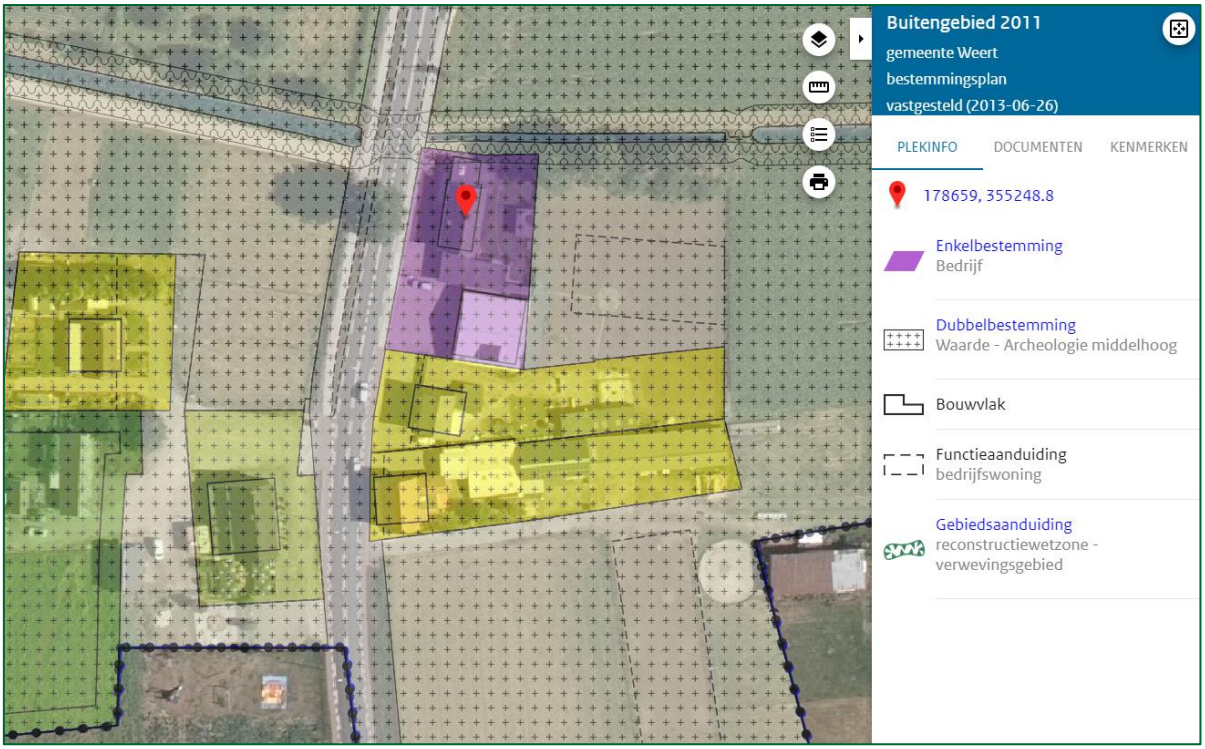
De locatie ligt in het buitengebied ten zuiden van de kern Stramproy. De doorgaande Frans Strouxstraat vormt de belangrijkste verbinding tussen Stramproy en het ten zuiden van de landsgrens gelegen Molenbeersel (Kinrooi, België).
Het gebied kenmerkt zich als een open agrarisch productielandschap, met een aantal natuurlijke landschapselementen. De bebouwing ligt in clusters bij elkaar. Op de bebouwde locaties is een veelheid van functies aanwezig, waarbij burgerwoningen de overhand hebben. Op enige afstand van de Frans Strouxstraat 77/77a liggen enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. Aan de overzijde van de Frans Strouxstraat is een horecagelegenheid en paardensportcomplex aanwezig.

Locatie in het bestemmingsplan
De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Voor het perceel geldt de bestemming 'Bedrijf'. Naast deze enkelbestemming zijn voor de locatie van toepassing:

- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoog
- Bouwvlak, gedeeltelijk
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De locaties Frans Strouxstraat 77 en Frans Strouxstraat 77a liggen in het bestemmingsplan in hetzelfde bestemmingsvlak. Wel zijn voor de woning en loods aparte bouwvlakken toegekend.
Op grond van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder a. zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' 'bedrijven, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan. In de regels is niet bepaald dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan.
Artikel 7.1.1 onder c. bepaalt dat een bedrijfswoning is toegestaan, indien hiertoe een aanduiding is opgenomen. Zoals hierboven vermeld, is deze functieaanduiding inderdaad van toepassing verklaard op voorliggende locatie. Daarmee is bewoning toegestaan, onder voorwaarde dat er een binding is met het bedrijf.

Op grond van de definitie van het begrip 'bedrijfswoning' is het voor initiatiefnemer juridisch-planologisch niet (meer) toegestaan de woning te bewonen, nu er geen verbondenheid met de bedrijfsactiviteiten aan de zuidkant van het bestemmingsvlak meer is.



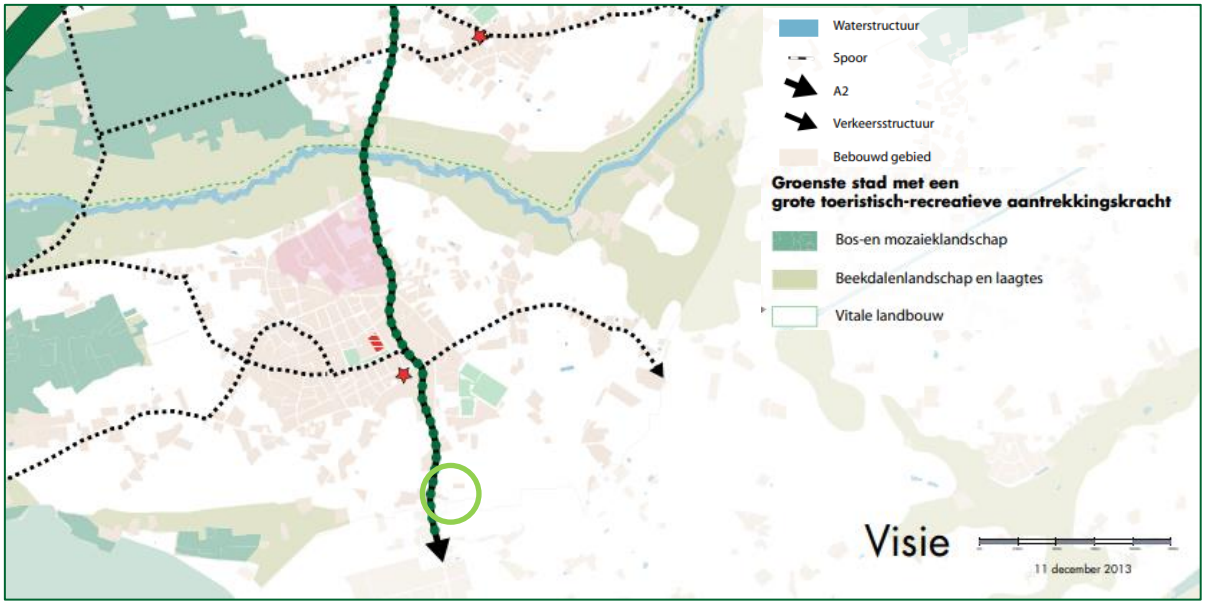
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' Frans Strouxstraat 77 en bestemmingsvlak 'Bedrijf' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen':
In de wijzigingsbevoegdheden van de bestemming 'Bedrijf' is de mogelijkheid opgenomen de bestemming om te zetten naar 'Wonen' (artikel 7.8.1). Het college heeft hiermee de mogelijkheid de bestemming te wijzigen. Eén van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfsvoering is beëindigd. Ook moeten alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is vermeld dat het gemeentelijk beleid in principe uitgaat van continuering van de bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Dit betekent dat bedrijven in hun bestaande omvang mogen worden voortgezet. Uitbreiding is in beginsel uitgesloten omdat het beleid is gericht op het vestigen van bedrijven op bedrijventerreinen. Ook is omschreven dat, conform het gemeentelijk beleid, de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Aan de Frans Strouxstraat is de voormalige bedrijfswoning al jarenlang afgesplitst van het bedrijfsgebouw. Hoewel het wenselijk is de bedrijfsactiviteiten op het zuidelijk perceel voort te zetten, is het tevens wenselijk de bestemming van de woning aan te passen, zodat die aansluit bij de feitelijke situatie.
Met het omzetten van de bestemming van de woning, neemt de oppervlakte bedrijfsbestemming af. De aanwezigheid van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied wordt hiermee afgeremd, hetgeen een bijdrage levert aan de doelstellingen uit het gemeentelijk beleid. Tevens verdient het de voorkeur om een situatie die reeds lange tijd bestaat, correct te regelen.

Structuurvisie Weert
Op de visiekaart van de 'Structuurvisie Weert 2025' is voor de locatie en omgeving geen specifieke ontwikkelrichting weergegeven. Ter plaatse is sprake van bebouwd gebied, omringd door vitale landbouw.
Binnen het thema 'Economie en werkgelegenheidsgebieden' is in de visie te lezen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging worden dan ook geen mogelijkheden geboden.



Uitsnede Structuurvisie Weert 2025 met globale aanduiding locatie Frans Strouxstraat 77 (bron: gemeente Weert)

In de Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025 is het gebied aangewezen als 'te versterken' en 'Wonen-/Bebouwde kom-buffer'. De bufferzone is met name van belang voor het bepalen van de kansrijke locaties voor agrarische bedrijven. Frans Strouxstraat 77 wordt niet als zodanig beschouwd.

Het verkleinen van een bedrijfslocatie in het buitengebied en omvormen van een bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

Locatie in de Omgevingsvisie POL2014 (geconsolideerde versie per 13 augustus 2019)
De centrale ambitie in het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie POL2014, richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat. Het POL biedt beleidskaders voor die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken.

De locatie is in de Omgevingsvisie POL2014 van de provincie Limburg aangewezen als ‘Buitengebied’. De zone 'Buitengebied' betreft alle gronden in het landelijk gebied zonder belangrijke natuurwaarden en vaak met een agrarisch karakter. In dit gebied ligt het accent op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe en bestaande bedrijfslocaties landbouw, terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Verdere verstening van het buitengebied moet in alle zones worden tegengegaan, zo stelt het POL. In de omgevingsvisie is geen beleid opgenomen dat zich specifiek richt op de omvorming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Binnen de zone ‘Buitengebied’, zoals toegekend in het provinciaal beleid, is het verkleinen van een bedrijfsbestemming en omvormen van bedrijfswoning naar burgerwoning aanvaardbaar.

Gewenste situatie
Initiatiefnemer wenst de juridisch-planologische regeling van zijn perceel af te stemmen op de feitelijke situatie.
Vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid zijn er geen redenen om de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning te weigeren. Daartegenover draagt het initiatief wel bij aan de beleidsdoelstellingen om de omvang niet-agrarische bedrijvigheid en omvang bebouwing in het buitengebied te beperken.
Aangezien geen sprake is van complete bedrijfsbeëindiging kan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet worden toegepast. Wel kan met een partiële herziening van het bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wro) invulling gegeven worden aan de wensen.

Met het bestemmen van Frans Strouxstraat 77 als ‘Wonen’ en verkleinen van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ (dat van toepassing blijft voor Frans Strouxstraat 77a) wordt een bijdrage geleverd aan het beperken van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Het bestemmingsvlak wordt immers verkleind.

De wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning heeft visueel-ruimtelijk geen gevolgen. De woning blijft behouden, inclusief bijbehorende bouwwerken en onbebouwde gronden. Door het gebruik als burgerwoning toe te staan, wordt een duurzaam en passend gebruik op de lange termijn verzekerd.

Relevante aspecten
Bij de toekenning van een nieuwe functie en/of nieuwe bouwmogelijkheden dient onder andere aandacht besteed te worden aan milieuhygiënische aspecten. In voorliggend verzoek is geen sprake van nieuwe bebouwing, wel van een deels verdwijnende en nieuwe functie.

Binnen de huidige bedrijfsbestemming, eveneens van toepassing op Frans Strouxstraat 77a, zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Milieucategorie 1 en 2 uit de VNG-lijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ worden alom beschouwd als activiteiten die in een woonomgeving passen. Dit blijkt mede doordat direct ten zuiden van de huidige bedrijfsbestemming reeds de bestemming ‘Wonen’ geldt (Frans Strouxstraat 79 en Frans Strouxstraat 81). Een eerste toets wijst dan ook uit dat de bedrijfsactiviteiten verenigbaar zijn met de woonfunctie.
Ten westen van de Frans Strouxstraat zijn een horecagelegenheid en paardenhouderij gevestigd. De afstand van de bestemmingsvlakken van deze inrichtingen tot de woning Frans Strouxstraat 77 zijn, naar eerste inschatting, ruim voldoende, zodat zij geen belemmering vormen voor omzetting van de bestemming.
In het vervolgtraject zal worden afgewogen voor welke aspecten een nader milieutechnisch onderzoek noodzakelijk is.

Vooroverleg
In voorbereiding op dit principeverzoek is er contact geweest met mevrouw M. Beeren van uw afdeling Ruimte & Economie. Zij heeft het initiatief ook kort met de betrokken portefeuillehouder besproken.
Gezien de positieve gevolgen van het verkleinen van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in het buitengebied was de eerste informele reactie, zowel ambtelijk als bestuurlijk, positief. Dit bericht heeft ons doen besluiten voorliggend principeverzoek in te dienen.

Samenvatting en verzoek
Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconstateerd dat er beleidsmatig, ruimtelijk en milieukundig mogelijkheden zijn voor het initiatief en hiermee beleidsdoelen bereikt kunnen worden.
Namens [redacted] verzoeken wij u dan ook een positief principestandpunt in te nemen over de herbestemming van zijn perceel, kadastraal bekend F1015, van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De regels van de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' kunnen hierbij als uitgangspunt gelden.

Na een positieve principe-uitspraak door u zijn wij uiteraard bereid om de aanvraag verder uit te werken.

Voor verdere informatie en/of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling