

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers	DJ-2543593
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer:
		2399891
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Heerweg 24.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Heerweg 24 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juli 2025.

Inleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Heerweg 24 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning. De huidige eigenaren van dit (voormalige) agrarische bedrijf zijn al enige tijd met pensioen. De woning zal worden aangekocht door de kleindochter van de (voormalige) agrariër. Wanneer de woning aangekocht is, willen de kleindochter en haar partner de woning en de op het perceel aanwezige loods verduurzamen.

De oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 1.350 m². De totale oppervlakte van het agrarische bedrijf met omliggende gronden bedraagt ca. 5.500 m².

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende aanduiding 'bedrijfswoning', de functie 'Waarde - Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotop'.

Inmiddels is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) te regelen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

Doel(en)

Het toestaan van het gebruik als burgerwoning met bijgebouwen.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik geregeld.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder ☐ Gewijzigde versie
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 9 juli 2024 Nummer: 14

De secretaris,

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet vervallen. Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt vooralsnog geregeld met een Bopa, maar zal te zijner tijd worden geregeld in het Omgevingsplan.

1.2 Er wordt verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en de bestaande bebouwing wordt duurzaam en toekomstbestendig gemaakt.

Gevraagd wordt om een woonfunctie en de bestaande loods te behouden. De loods zal worden gebruikt voor hobbydoeleinden. De loods zoals nu aanwezig heeft een oppervlakte van ca. 780 m². Zonder aanbouwsels (aan de loods zijn tuinbouwkassen gebouwd die inmiddels verouderd zijn) bedraagt de oppervlakte ca. 340 m².

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het handhaven van de loods zonder deze aanbouwsels. Initiatiefnemer zal worden verzocht een sloopverklaring te tekenen voor de te slopen bouwwerken.

Voor de te handhaven bijgebouwen dient dan te zijner tijd een maatvoeringsaanduiding te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Ten aanzien van de te slopen bebouwing zal in de Bopa een voorschrift worden opgenomen.

Tevens zijn op deze locatie diverse inritten aangelegd, dit dient tot 1 inrit teruggebracht te worden.

1.3 Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft per mail aangegeven met dit initiatief in te kunnen stemmen.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2025 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer zal in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa worden verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Irma Schmitz, Anouk Beurskens, Karin van de Water (afdeling R&E).
Suzan Govers (afdeling VTH)

Extern:

Adviesbureau Aelmans
Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juli 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek
Antwoordbrief met bijlage

Aangetekend verstuurd

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van de gemeente Weert
Afdeling R.O.
Postbus 950
6000 AZ WEERT

**Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu B.V.**

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
0475 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum 26 februari 2024

Betreft Verzoek vooroverleg omvorming bedrijfswoning naar burgerwoning Heerweg 24 te Weert

Ons kenmerk [REDACTED]

Geachte College,

Namens cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Cliënten zijn al jarenlang woonachtig in de bedrijfswoning gelegen op hun agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

Na jaren van exploitatie zijn cliënten ondertussen al enige tijd met pensioen. De oplopende leeftijd heeft hun aan het denken gezet over hun toekomst en zo ook de toekomst van hun bedrijfswoning en bijhorend perceel.

Bestaande situatie

Cliënten zijn met het oog op de toekomst voornemens hun woning aan de Heerweg 24 over te dragen aan de volgende generatie, [REDACTED] partner.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Weert van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 geldend.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in gemeente Weert van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Weert. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geraadpleegd.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' met een bouwvlak en functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog', gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Onder hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de begripsbepaling opgenomen voor de functie aanduiding 'bedrijfswoning', deze luidt als volgt; *"een woning in of bij een bedrijf, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming."*

Gelet op het bestemmingsplan is het voor [REDACTED] niet mogelijk om in deze bedrijfswoning huisvesting te vinden, er dient immers sprake te zijn van *"...personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming."* Deze noodzaak is niet meer aanwezig, en zal dit in de toekomst ook niet zijn - zowel [REDACTED] exploiteren geen agrarisch bedrijf en zijn dit ook niet van plan in de toekomst.

Beoogde situatie

Cliënten willen graag de planologische bestemming van de locatie Heerweg 24 wijzigen, zodat [REDACTED] de woning kunnen aankopen om deze vervolgens in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. Onderhavig voornemen creëert doorstroming op de woningmarkt; cliënten verhuizen na verkoop [REDACTED], [REDACTED] gaan [REDACTED] wonen in de woning aan de Heerweg 24 en h [REDACTED] Kortom, alleen maar win-win situaties die ontstaan met onderhavig plan.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

Wanneer de woning aangekocht is willen d [REDACTED] de woning aan de Heerweg 24 verduurzamen, dit door middel van het vervangen van het dak, het isoleren van spouwmuren en het (waar mogelijk) vervangen van ramen met enkel glas door (drie)dubbel glas.

Verder wensen [REDACTED] een aanbouw te bouwen, ter vervanging van de bestaande overkapping. Doormiddel van deze verbouwing zijn ze van plan de woning aan de Heerweg 24 toekomstbestendig te maken.

Wat betreft de op het perceel gelegen loods, wensen [REDACTED] deze hobbymatig in gebruik te nemen. Een klein deel van de loods is reeds voorzien van nieuwe isolatie en dakplaten. Op termijn zijn [REDACTED] voornemens om ook de rest van de loods op te knappen, zo willen ze het dak vervangen en het glas aan de voorzijde van de loods vervangen/ verwijderen voor een esthetisch mooier aanzicht.

Ontwerp Omgevingsvisie Weert

Binnen de gemeentegrenzen van Weert is een groot buitengebied en veel unieke natuur aanwezig. Behoud van dit karakter is essentieel. Dit uitgangspunt impliceert dat de beschikbare ruimte voor uitbreiding van bijvoorbeeld woon- en bedrijfsareaal schaars is. Een compacte invulling van ruimtelijke claims is derhalve cruciaal.

Uit de ontwerp Omgevingsvisie volgt dat de gemeente Weert werkt aan een vitaal buitengebied, waarin wordt gewerkt aan een evenwicht tussen landbouw, natuur en klimaatopgaven. Diversiteit en kwaliteit van de omgeving staan daarbij centraal. De gemeente beschikt over een bijzonder uitgestrekt en gevarieerd landschap met unieke natuur. Weert is mede daardoor een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. De gemeente is dan ook zuinig op de landschappelijke kwaliteiten.

Passend bij de ambitie om te komen tot een versterking van de diversiteit en kwaliteit van het buitengebied en het motto “niet meer, maar beter” wordt een ‘Programma Buitengebied’ opgesteld. Het buitengebied wordt gezien als een omgeving die ruimte biedt voor natuur, landbouw, wonen en recreatie. Een omgeving waarin partijen samen het maximale doen om zorg te dragen. In de ontwerp Omgevingsvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt voor de leefbaarheid in het buitengebied het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is. Volgens de ontwerp Omgevingsvisie wordt hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen toegejuicht.

Onderhavig planvoornemen kan worden gezien als een opwaardering van het Weertse buitengebied. Het planvoornemen draagt positief bij aan de doelmatige invulling van het buitengebied en het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de ontwerp Omgevingsvisie Weert voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te behouden, daar waar mogelijk te versterken en om verstening tegen te gaan. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de omvorming van de bedrijfswoning gelegen aan de Heerweg 24 te Weert. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

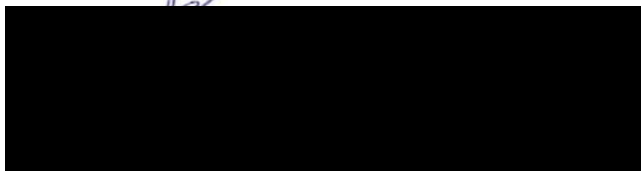
Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren.

Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan zijn de cliënten daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder t [REDACTED]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijf ik in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.



C.C: [REDACTED]

Bijlagen: 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ter plaatse van Heerweg 24 te (6003 NP) Weert.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert,

12 JULI 2024

Onderwerp: principeverzoek Heerweg 24
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 2399891 / 2545170

Beste [REDACTED]

Op 5 maart 2024 hebben wij van u namens [REDACTED] Heerweg 24 te Weert een principeverzoek ontvangen met betrekking tot de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Heerweg 24 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2025. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet vervallen. Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik

8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Uitgebreide procedure

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn. Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan.

Leges

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 232 of 06-34111999 en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: procedure Bopa