

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 34659	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Anouk Beurskens Tel.: (0495) 57 52 36	
Portefuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008109

**ONDERWERP**

Wijzigen bestemming van de woningen Rietstraat 13 en 15 naar plattelandswoningen of burgerwoningen.

**ADVIES**

In principe medewerking verlenen aan de wijziging naar twee plattelandswoningen met toepassing van de omgevingsvergunning (uitgebreid).

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:  
Niet van toepassing

Algemeen:

Namens de Stichting Vermogensbeheer Op Heij is een verzoek ingediend om de woningen aan de Rietstraat 13 en 15 te bestemmen als plattelandswoningen of burgerwoningen. Verzoekers hebben overleg gehad met de eigenaren van de manege aan de Koenderstraat 1b over de mogelijkheid om één van de bedrijfswoningen, het pand Rietstraat 13, aan hun te verkopen. De verkoop van deze woning is echter niet gelukt.

Weert, 6 februari 2015		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
	De directeur		akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 10 maart 2015								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.: 10-03-2015

Nummer: 15

De secretaris,

**Argumenten:**

De woningen aan de Rietstraat 13 en 15 zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en hebben de bestemming 'Sport-Manege'. Beide woningen hebben de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In verband met de ligging van de manege is het om milieutechnische redenen niet mogelijk om de bestemming van de woningen te wijzigen in burgerwoningen. De woningen liggen immers binnen de milieucirkel van de manege. Verder heeft dit een onwenselijke precedentwerking tot gevolg. Het gemeentelijk beleid ziet erop dat er minimaal één bedrijfswoning bestemd blijft bij een agrarisch bedrijf of manege.

Een plattelandswoning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van de bijbehorende agrarisch instelling, waardoor deze ook door een niet-agrariër mag worden bewoond.

In de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het mede toestaan van bewoning van de bedrijfswoning door derden. Binnen de bestemming 'Sport-manege' is deze afwijking niet opgenomen. Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid is hierin niet opgenomen omdat er bij het opstellen van het bestemmingsplan van uit is gegaan dat de wettelijke mogelijkheid zich beperkte tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Een manege is geen agrarisch bedrijf omdat het een gebruiksgerichte paardenhouderij is en niet een productiegerichte paardenhouderij. Inmiddels is er jurisprudentie waaruit blijkt dat de bedrijfswoning bij een manege ook als plattelandswoning mag worden gebruikt (Uitspraak Raad van State d.d. 21 mei 2014).

Wij adviseren u derhalve in principe medewerking te verlenen aan het gebruik van beide woningen als plattelandswoningen.

**Kanttekeningen:**

Zoals al aangegeven is binnen de vigerende bestemming geen binnenplanse afwijking opgenomen. Medewerking kan derhalve alleen worden verleend middels een omgevingsvergunning (uitgebreid) overeenkomstig artikel 2.12 Wabo of een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wro.

In dit geval ligt het aanvragen van een omgevingsvergunning het meest voor de hand.

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

De legeskosten voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) en herziening van het bestemmingsplan bedragen respectievelijk € 5.513,80 en € 5.617,85.

De legeskosten voor een principeverzoek bedragen € 793,90. Deze kosten worden te zijner tijd verrekend met de leges voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) of de bestemmingsplanherziening.

**Begrotingspost:**

Niet van toepassing

**Beschikbaar bedrag:**

Niet van toepassing

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)  
*Nadere specificatie:* Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing  
*Nadere specificatie:* Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Marian Arts (Afdeling Ruimtelijk beleid)

Extern:

Niet van toepassing

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Principeverzoek

Niet-openbaar:

Niet van toepassing