

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009373
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo	Zaaknummer JOIN: Z/16/017973
Portefuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bouwplan Kievitspeelweg 27.

Voorstel

1. Een uitbreiding van het bouwvlak van de woning Kievitspeelweg 27 te Weert toe te staan;
2. Een uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan tot maximaal 300 m² binnen een maximale afstand van 20 meter van het hoofdgebouw en een uitbreiding van de aanduiding 'bijgebouwen';
3. Een uitbreiding van de woning toe te staan tot maximaal 1500 m³;
4. Met een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (uitgebreid) hieraan medewerking te verlenen.

Inleiding

De heer en mevr. Van Eijsden, Molenstraat 2 te Budel, hebben een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van het woonhuis aan de Kievitspeelweg 27 te Weert. Tevens willen ze een nieuw bijgebouw realiseren van ca. 220 m², waarbij het oude bijgebouw met een oppervlakte van ca. 100 m² wordt gesloopt. In de nieuwe situatie willen ze over de volledige breedte van het woonhuis een dakkapel realiseren en tussen de woning en het nieuwe bijgebouw een tuinmuur realiseren. Het bestemmingsplan staat deze bouwactiviteiten niet rechtstreeks toe.

Beoogd effect/doel

Medewerking verlenen aan dit bouwplan.

Argumenten

1.1 Het bouwinitiatief is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt onder nadere voorwaarden aanvaardbaar.

Weert, 17-03-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S	B	W	W	W	W
			HL	FVE	PS	GG
	akkoord					
	bespreken					
Vergadering B&W van 05-04-2016						

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.:

Nummer: 2

Akkoord met advies

05 APR. 2016

De secretaris

Totaal aantal pagina's 4
Pagina 1



In de huidige situatie heeft het pand, dat van oudsher een woon-/stalboerderij is, geen zichtbaar onderscheid tussen hoofd- en aangebouwd bijgebouw. Een uitbreiding van het bouwvlak, waarbij dit pand volledig als hoofdgebouw wordt aangemerkt, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch.

2.1 Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het aantal m² aan bijgebouwen tot maximaal 300 m² mogelijk.

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². Uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m². De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds van € 100,-- per m² uitbreiding dan wel zelf te regelen kwaliteitsverbetering elders ter waarde van dit bedrag). Ten aanzien van de te leveren kwaliteitsbijdrage dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Tevens dient de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Wonen' te worden uitgebreid.

Voor het realiseren van de bijgebouwen dient verzoeker vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel aan de voorwaarde te voldoen dat de bijgebouwen gerealiseerd moeten worden binnen een maximale afstand van 20 meter. In de ingediende schets wordt niet aan deze voorwaarde voldaan en zijn de bijgebouwen op een grotere afstand dan 20 meter gesitueerd. Hierdoor is er geen sprake meer van een clustering van de gebouwen. Dit is, gelet op het open landschap, niet aanvaardbaar. Bovendien zou dit precedentwerking tot gevolg kunnen hebben. Verzoeker dient het plan op dit punt aan te passen en de bijgebouwen te situeren binnen de genoemde afstand van 20 meter. Verder dient verzoeker erop gewezen te worden dat het bijgebouw niet als zelfstandige woonruimte mag worden gebruikt. Een bijgebouw mag slechts ten dienste zijn ten behoeve van het hoofdgebouw en mag uitsluitend bestaan uit één bouwlaag met een kap. Uit de ingediende schets is het dak voorzien van een dakkapel. Dit is niet toegestaan en wekt de suggestie van een tweede bouwlaag.

Het realiseren van een tuinmuur tot een hoogte van 2 meter is toegestaan. Wel dient deze muur binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gesitueerd. Dit betekent dat de muur 1 meter naar achteren gesitueerd dient te worden vanuit de gevel gelegen aan de zijde van de Kievitspeelweg. Het bouwplan dient op dit punt te worden aangepast.

Gezien de schets die verzoeker heeft ingediend, dient hij er tevens op gewezen te worden dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden binnen de bestemming 'Wonen'. Uit de schets blijkt dat parkeren deels op de bestemming 'Agrarisch' plaatsvindt.

3.1 Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) maakt een uitbreiding tot maximaal 1500 m³ mogelijk.

Voor een inpanidige uitbreiding van de woning binnen de bestaande bouwmassa, zoals bij een woon-stal boerderij, hetgeen hier aan de orde is, is geen maximum volume van toepassing. De uitbreiding van de boerderij met een dakkapel over de volledige breedte van het dak valt hier niet onder, aangezien dit niet onder de bestaande bouwmassa valt. Voor zover deze dakkapel de maximaal toegestane inhoud van 1500 m³ te boven gaat, dient verzoeker de uitbreiding terug te brengen tot 1500 m³. Voor zover met de uitbreiding met een dakkapel de maximaal toegestane inhoud van 1500 m³ nog niet is bereikt, dient verzoeker per m³ uitbreiding op grond van het GKW een kwaliteitsbijdrage aan de gemeente te leveren. Deze bijdrage bestaat uit het betalen van een bedrag van € 150,-- per m³ uitbreiding dan wel door het leveren van een kwaliteitsbijdrage elders ter waarde van de bijdrage. Ook hiertoe dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld.

4.1 Het bouwinitiatief is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

Het perceel heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'bijgebouwen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Om de gehele boerderij als hoofdbouw aan te kunnen merken dient het bouwvlak te worden uitgebreid.

Tevens dient de uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m², het vergroten van de aanduiding 'bijgebouwen' en wellicht de uitbreiding van de woning met een dakkapel tot maximaal 1500 m³ te worden geregeld. Dit is mogelijk met een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dan wel met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voordeel van het bestemmingsplan is een grotere mate van flexibiliteit, aangezien hier op voorhand geen sprake hoeft te zijn van een definitief bouwplan. De keuze voor de te volgen procedure is aan initiatiefnemer.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Leges

De kosten van de omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen € 5.624,08 (prijspeil 2016) en de kosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016). Deze kosten worden initiatiefnemer in rekening gebracht. De leges van het principeverzoek bedragen € 809,78 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de procedure omgevingsvergunning (uitgebreid) dan wel herziening bestemmingsplan. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges omgevingsvergunningen.

Voor de te leveren kwaliteitsbijdrage in de vorm van een financiële bijdrage dient een anterieure overeenkomst te worden opgesteld.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Rob van der Wijst (stedenbouwkundige afdeling Ruimtelijk Beleid)
Marian Arts (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Extern:

-

Bijlagen Principeverzoek.