

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010791
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo (575 232)	Zaaknummer JOIN: Z/17/048722
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek realiseren woonhuis Diesterbaan 49.

Voorstel

1. In principe met de realisering van een nieuw woonhuis op de (sloop/nieuwbouw)locatie Diesterbaan 49 met een herziening van het bestemmingsplan in te stemmen;
2. In afwachting van een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan deze principetoestemming tot 1 maart 2018 te laten gelden.

Inleiding

Door de heer en mevrouw Slenders, Diesterbaan 55 te Weert, is een principeverzoek ingediend voor de realisering van een woonhuis op de locatie Diesterbaan 49. Initiatiefnemers zijn voornemens dit perceel met naastliggende gronden aan te kopen (percelen sectie K, nummers 4127 en 3630). De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt in totaal 52.000 m². Het betreft een agrarische bedrijfslocatie, waar de agrarische activiteiten feitelijk zijn beëindigd. Wel geldt voor de locatie nog een milieuvergunning. Initiatiefnemers willen ter plaatse een woonhuis realiseren met een inhoud van ca. 2500/3000 m³.







Beoogd effect/doel

Het doel is het gebruik als (burger)woning met een totale inhoud van ca. 2500/3000 m³ planologisch te regelen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.

Bestemmingsplan

Weert, 17-07-2017 De directeur, 	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W (Zomermandaat) van 01-08-2017					

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.: 01-08-2017

Nummer: 2. De mandataris,

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



De bedrijfslocatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het gebruik als (burger)woning met de gevraagde inhoud is op grond van deze bestemming niet toegestaan. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waarde – Beekdallandschap' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschalig gebied' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Ingevolge de geldende bestemming mag een bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud hebben op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze groter is dan de standaardnorm van 750 m³. De bestaande inhoud van de huidige bedrijfswoning Diesterbaan 49 bedraagt ca. 1850 m³.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' wordt omgezet in 'Wonen'. Op grond hiervan mag een woning met maximaal de bestaande inhoud worden herbouwd.

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).

De perceelsoppervlakte dient minimaal 2.500 m² te zijn om van deze regeling gebruik te kunnen maken. Hieraan wordt voldaan. Op het perceel Diesterbaan 49 is een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2531 m² aanwezig. De sloop van deze bedrijfsgebouwen biedt ruim voldoende mogelijkheden om een eventuele extra oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m² te kunnen compenseren. De sloop van de bedrijfsgebouwen is een voorwaarde die aan deze wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld. Verder dient de milieuvergunning ingetrokken te worden. Er zijn verder geen beperkende milieucirkels. Met inachtneming van een inhoud van de woning van maximaal 1850 m³ en de mogelijkheid om een oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren van 300 m² kan aan het verzoek medewerking worden verleend.

Voor wat betreft de maatvoering van de te herbouwen woning dient een goothoogte van het hoofdgebouw van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter te worden aangehouden. De oppervlakte van de te realiseren bestemming 'Wonen' dient in nader overleg te worden bepaald. Voor wat betreft de overige gronden dient sprake te zijn van een natuurlijke inrichting met een passende bijbehorende bestemming. Hiervoor dient een inrichtingsplan te worden opgesteld, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel in relatie tot de omliggende omgeving.

Structuurvisie Weert 2025

Het omzetten naar de bestemming 'Wonen' heeft verder geen gevolgen voor de woningvoorraad, omdat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen ten aanzien van 'wonen' is vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025.

1.2 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 maart 2018.

Initiatiefnemers zullen er op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als zij van dit recht gebruik willen maken, dient uiterlijk 1 maart 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek ad € 817,09 zullen met dit bedrag worden verrekend.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers wordt per brief geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Jan Truijen (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Extern:

-

Bijlagen

Principeverzoek.



