

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010367
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/037591
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Herverkaveling 2 bouwkavels Tuurkesweg.

Voorstel

1. In principe met herverkaveling van 2 bouwkavels aan de Tuurkesweg in te stemmen tot 1 september 2017 middels een herziening van het bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Door de heer Cees Metz is namens de familie Van Deursen een principeverzoek ingediend voor de herverkaveling van een locatie aan de Tuurkesweg waar twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Hiermee ontstaat een ruimere verkaveling. Dit verzoekt wijkt af van het bestemmingsplan.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling, zoals geregeld in het bestemmingsplan 'Integrale bedrijfsverplaatsing Koppen' uit 2011 overgenomen. De woonbestemming heeft een oppervlakte van ca. 1.400 m² (ca. 700 m² per woning). Er kunnen twee vrijstaande woningen met een frontbreedte van ca. 7 m worden gebouwd. De maximale inhoud is 1.000 m³ per woning. Het bouwvlak is scheluw. Dit alles geeft de nodige beperkingen. Een frontbreedte van 7 m is voor een vrijstaande woning in het buitengebied smal. De kavels staan al lang te koop.

Verder is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan, deze hoogten zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' abusievelijk verlaagd 5,5 m voor de goothoogte en 8 m voor de bouwhoogte. Dit is echter meer passend bij het buitengebied en het dorpsgezicht Tramtracé Tuurkesweg, dat hier ligt. Deze hoogten blijven gehandhaafd.

Weert, 31-01-2017 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 14-02-2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Akkoord met advies Nummer: 7

14 FEB. 2017

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Beoogd effect/doel

Wij faciliteren de woonwensen van onze inwoners, mits passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Het betreft hier een directe bouwtitel voor 2 woningen. Deze maken deel uit van het 'oranje bakje' van de planvoorraad. Directe bouwtitels van derden blijven ongemoeid bij het terugdringen van de planvoorraad. Het aantal woningen neemt niet toe. Er wordt derhalve voldaan aan de structuurvisie

1.2 Het dorpsgezicht wordt gerespecteerd.

De locatie ligt in het beschermde dorpsgezicht Tramtracé Tuurkesweg. De doorzichten tussen de bebouwing zijn een van de kenmerken van dit gebied. Met de herverkaveling zoals wordt voorgestaan, blijft een doorzicht gehandhaafd vanaf de Maaseikerweg op het gemeentelijk monument aan de Tuurkesweg 12 en andersom, vanaf de Tuurkesweg tussen de bebouwing richting Maaseikerweg.

1.3 De planologische situatie wordt verbeterd.

De planologische situatie zoals geregeld in het bestemmingsplan is niet afgestemd op het woongenot en het beeld dat verwacht mag worden bij het wonen in het buitengebied. De frontbreedte is te smal. Dit wordt nu opgelost.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 september 2017, te verbinden.

Kanttelingen en risico's

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Uitvoering/evaluatie

Verzoeker wordt tot 1 september 2017 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd via bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

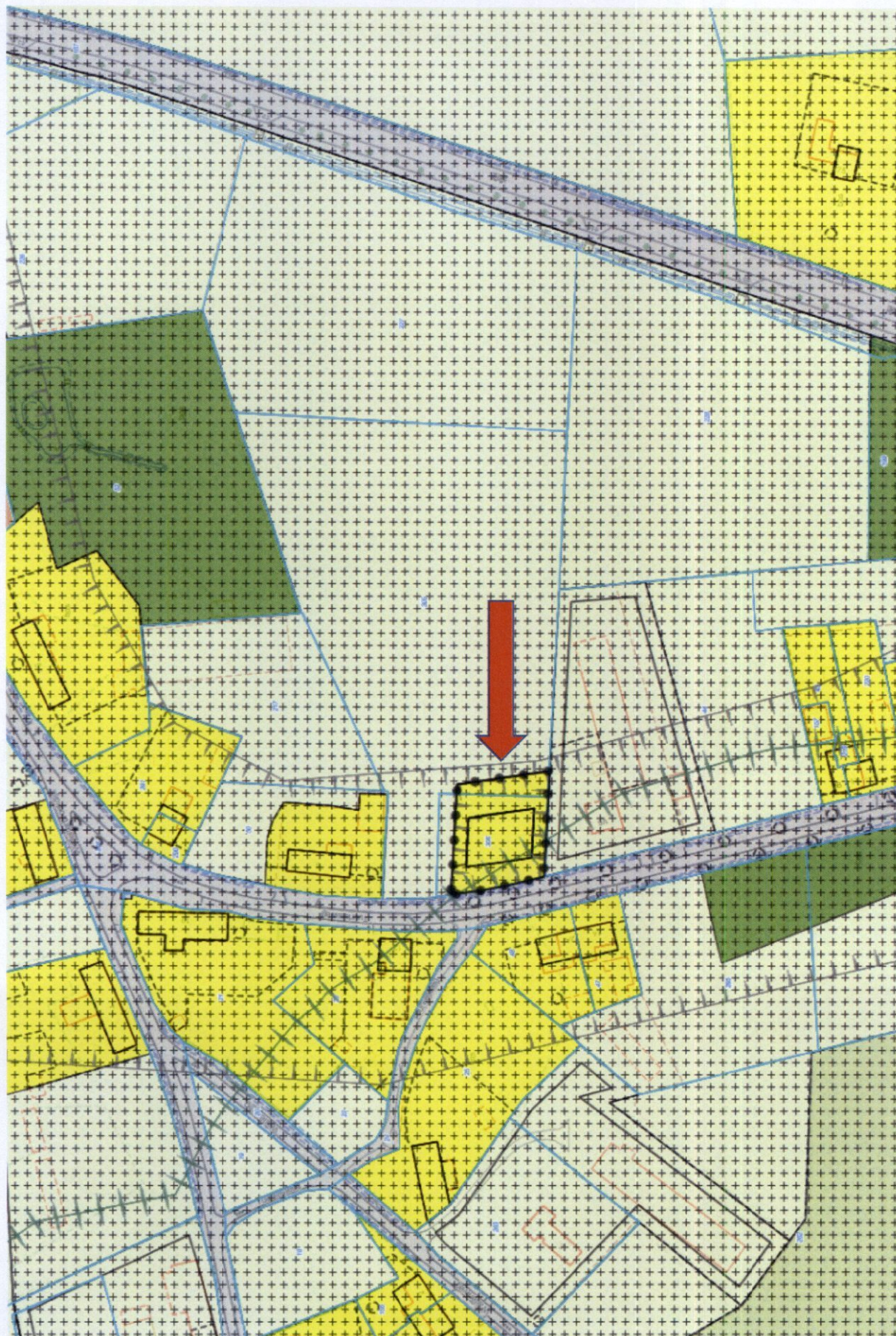
RB: Joke Jongeling, Rob van der Wijst, Anouk Beurskens

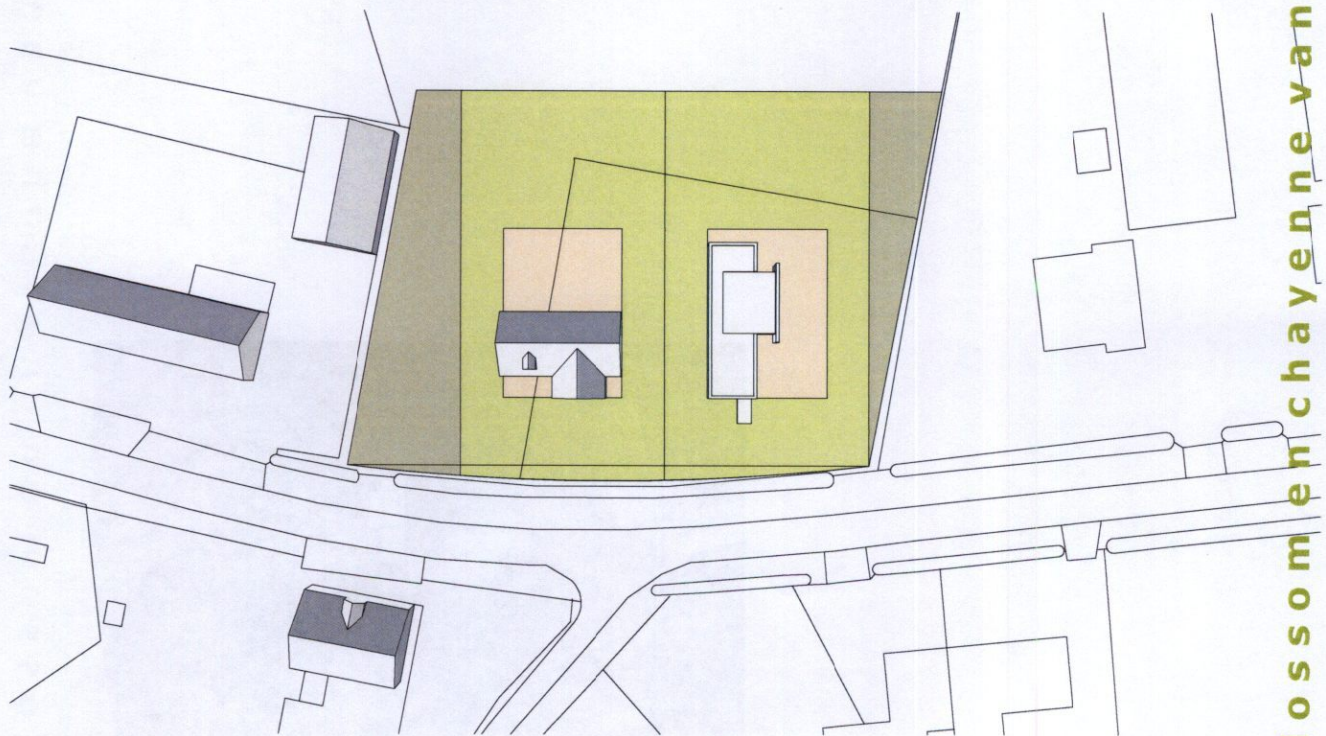
Extern:

Williamme van Deursen, Cees Metz

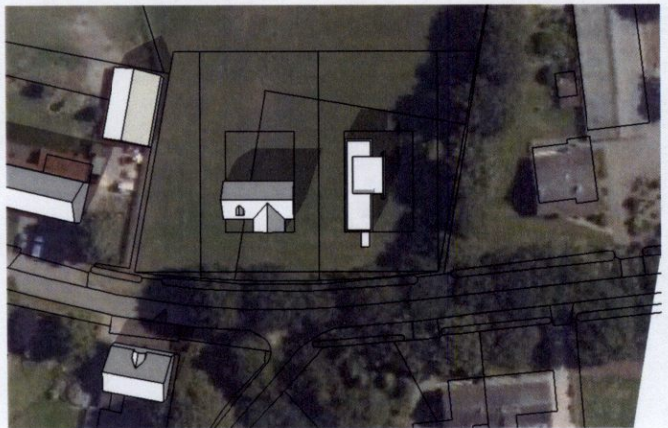
Bijlagen

Ingekomen verzoek, uitsnede bestemmingsplan, antwoordbrief.





blossom en chayenne van deursen
2 vrijstaande woningen tuurkesweg weert



blossom en chayenne van deursen
2 vrijstaande woningen turkesweg weert



□ 1:500 □ 27012017

500 tuurkesweg weert
 verkaveling - situatie