

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1520779
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1520773
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Hoogbeemdenweg 4W-1.

## Voorstel

In principe in te stemmen met het planvoornemen om een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Hoogbeemdenweg 4W-1 om te zetten in een burgerwoning met 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 mei 2022.

## Inleiding

In opdracht van de eigenaren is een principeverzoek ingediend om een agrarisch bouwblok aan de Hoogbeemdenweg 4W-1 om te zetten in een woonbestemming. Het verzoek is ondersteund met afbeeldingen. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer actief.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen.

## Beoogd effect/doel

Het doel is initiatiefnemers duidelijkheid te geven over het verzoek en dit planologisch te regelen.

## Argumenten

Weert, 2 december 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

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

- Akkoord
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 21 december 2021

Nummer: 23

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

*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. Herbestemming naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

Initiatiefnemers hebben reeds enkele vervallen schuren gesloopt waardoor de uitstraling al verbeterd is. Er was sprake van 941 m<sup>2</sup> schuren en een woonhuis met een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup> (totaal 1.161 m<sup>2</sup> bebouwing). Initiatiefnemers hebben inmiddels 432 m<sup>2</sup> schuren gesloopt en zijn voornemens nog een schuur met een oppervlakte van 148 m<sup>2</sup> te slopen. Het voornemen is ook om de bedrijfswoning met een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup>, welke in slechte staat verkeert, te slopen en een nieuwe duurzame woning te bouwen met een oppervlakte van 191 m<sup>2</sup>. De inhoud van de nieuwe woning blijft onder de toegelaten 750 m<sup>3</sup>. Verzocht wordt om in de eindsituatie in totaal nog 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen te mogen realiseren. Twee bestaande schuren met een oppervlakte van 361 m<sup>2</sup> blijven gehandhaafd. Het voornemen is om nog een bijgebouw met een oppervlakte van 39 m<sup>2</sup> aan de woning te realiseren.

Per saldo vermindert de bebouwing met 590 m<sup>2</sup> en ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat vervallen bebouwing is gesloopt en de bebouwing meer geclusterd is.

De motivering voor 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen is dat initiatiefnemers over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond beschikken en hiervoor machines en werktuigen nodig hebben voor de bewerking. Verder beschikken initiatiefnemers over 6 paarden, die altijd buiten staan. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Voorgesteld wordt in te stemmen met het verzoek voor 400 m<sup>2</sup> bijgebouwen.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing.

Met initiatiefnemers wordt nog in overleg getreden over een op maat gesneden woonbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming is te groot om in zijn geheel te herbestemmen tot 'Wonen'. Deels dient herbestemming tot 'Agrarisch' plaats te vinden.

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbestemming tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Voorliggend verzoek is een mooi voorbeeld van herbestemming van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

*1.2 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2022, te verbinden.

**Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

**Financiële, personele en juridische gevolgen**

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Dit bedrag wordt verrekend met

de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

**Duurzaamheid**

Initiatiefnemers zijn voornemens een duurzame woning te bouwen welke uit natuurlijke materialen bestaat, waaronder hout.

**Uitvoering/evaluatie**

Er wordt tot 1 mei 2022 de tijd gegeven om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Zodoende kan het plan nog onder de huidige wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening) in procedure gebracht worden.

**Communicatie/participatie**

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd over uw besluit. Een afschrift van de brief wordt per e-mail naar de adviseur verzonden.

**Overleg gevoerd met**

Intern:

VTH: Peggy Caris, Suzan Govers  
R&E: Anouk Beurskens, Marjo Beeren, Peter Kuppens

Extern:

Arvalis

**Bijlagen:**

1. Antwoordbrief
2. Principeverzoek

