

## Toelichting bij verzoek vooroverleg voor de omzetting van agrarisch naar wonen aan de Hoogbeemdenweg 4W-1 te Weert door [REDACTED]

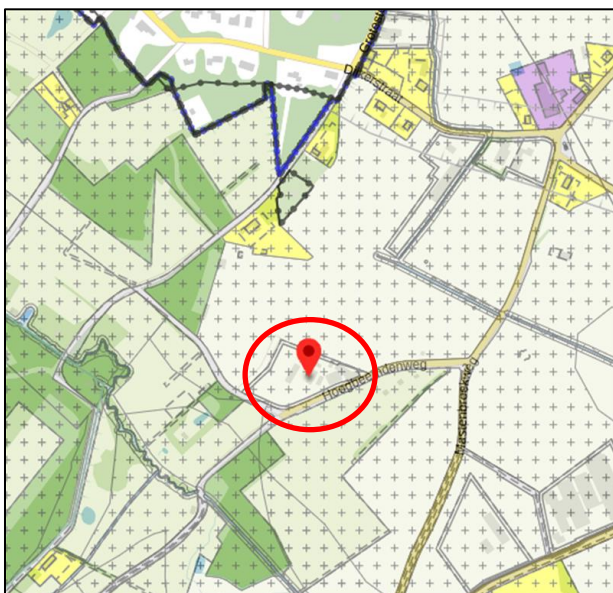
[REDACTED] (hierna te noemen initiatiefnemers) heeft tot voor kort in Sevenum een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, maar heeft dit bedrijf onlangs verkocht, omdat zij de boerderij van hun [REDACTED] aan de Hoogbeemdenweg 4 te Weert konden betrekken. Alvorens ze de woning konden betrekken moest de afweging gemaakt worden verbouwen of herbouwen. Gezien de staat van de woning met bijbehorende aanbouwen, hebben initiatiefnemers besloten tot herbouw van de woning. Om de herbouw te kunnen realiseren hebben initiatiefnemers een vergunning voor een tijdelijke woonruimte aangevraagd bij de gemeente Weert en ook verkregen.

Omdat de agrarische activiteiten inmiddels zodanig afgebouwd zijn, dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, hebben initiatiefnemers hun agrarisch bedrijf onlangs gestaakt. De locatie Hoogbeemdenweg 4 heeft echter een agrarische bestemming (Agrarisch-Agrarisch bedrijf), waardoor deze locatie niet bewoond mag worden door iemand die geen agrarisch bedrijf exploiteert.

Derhalve richten initiatiefnemer zich tot de gemeente Weert met het onderhavige verzoek om van de locatie Hoogbeemdenweg 4 te Weert de bestemming te wijzigen van "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" naar "Wonen".

### Ligging locatie:

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert op ca 300 m ten zuiden van de bebouwde kom van Weert en op ruim 700 m ten noord oosten van de kern Altweeertheide. De omgeving kenmerkt zich door landbouwgronden, bos, verspreid liggende burgerwoningen (wellicht allemaal voormalige agrarische bedrijfswoningen) en enkele nog resterende agrarische bedrijven op ruim 250 m.



### Huidige bestemming:

De locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie middelhoog" en beschikt over een "bouwvlak". Tevens is de functieaanduiding "bedrijfswoning" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-verwevingsgebied".

Binnen deze bestemming is het toegestaan om een agrarisch bedrijf, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, te exploiteren en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Aangezien initiatiefnemers geen agrarisch bedrijf meer exploiteren en dit ook niet van plan zijn opnieuw te gaan opstarten, komt de huidige bestemming niet overeen met het beoogde gebruik en dient de bestemming gewijzigd te worden om bewoning en gebruik door initiatiefnemers mogelijk te maken.

### Wijzigingsbevoegdheid:

Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". In artikel 4.8.2. van het vigerende plan wordt deze mogelijkheid geboden onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;  
*er is reeds een woning aanwezig, waardoor er geen nieuwe woning hoeft te worden toegevoegd. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.*
- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;  
*er vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats.*
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming [Wonen](#);  
*Toen initiatiefnemers de locatie betrokken was er 941 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanwezig en 220 m<sup>2</sup> bedrijfswoning. In 2021 is een gedeelte van deze bebouwing al gesloopt, te weten 432 m<sup>2</sup>. Voor de sloop van een bedrijfsgebouw van 148 m<sup>2</sup> en de huidige bedrijfswoning is reeds een sloop melding ingediend. Hiermee wordt derhalve ruimschoots 500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. In de nieuwe situatie wensen initiatiefnemers meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te behouden. Hier wordt in het vervolg van deze toelichting op teruggekomen.*
- d. de milieuvergunning is ingetrokken;  
*er is geen milieuvergunning/omgevingsvergunning milieu of melding meer aanwezig op de locatie.*
- e. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;  
*De locatie ligt op ruim 250 m van de dichtstbij gelegen (intensieve) veehouderij. Dit bedrijf/deze bedrijven dient/dienen nu ook al rekening te houden met de aanwezigheid van de huidige bedrijfswoning van initiatiefnemers. Bovendien wordt de te herbouwen woning van initiatiefnemers op iets grotere afstand van deze bedrijfslocatie herbouwd.*
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;  
*er zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd (voor zover dit nog niet voorhanden is).*
- g. het aantal woningen zoals aanwezig niet toeneemt;  
*het aantal woningen neemt niet toe.*
- h. de inhoud van het hoofdgebouw niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen; *de inhoud van de woning bedraagt in de bestaande situatie 905*

*m<sup>3</sup> en in de nieuwe situatie 728 m<sup>3</sup>. De inhoud mag op basis van de regels maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en voldoet derhalve.*

- i. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;  
*In de directe omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gelegen en ook de weg naar de locatie is geen doorgaande druk bereden weg. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu. Dit zal uiteraard in het op te stellen wijzigingsplan nader worden uitgewerkt.*
- j. de regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard;  
*Deze regels worden verder van toepassing verklaard.*

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kan grotendeels aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan. Er is slechts 1 punt waarin niet voldaan kan worden en dat is de oppervlakte aan bijgebouwen in de nieuwe situatie. Weliswaar bevat het vigerende bestemmingsplan in art 27.4.2. een afwijkingsmogelijkheid voor uw gemeente om extra bijgebouwen bij de bestemming "Wonen" toe te staan, echter met een maximum van 300 m<sup>2</sup>.

Initiatiefnemers willen graag 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden. Zij beschikken immers nog over een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond, die ze nog zelf hobbymatig willen bewerken en ook rondom de woonlocatie is nog een behoorlijke oppervlakte aan grond aanwezig. Hiervoor zijn machines en werktuigen nodig, welke voor een doorsnee burger in het buitengebied niet nodig zijn.

Initiatiefnemers stellen dan ook voor om 3 van de 8 bijgebouwen te mogen behouden met een totale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

De situatie voor en na ziet er in de onderhavige situatie als volgt uit:

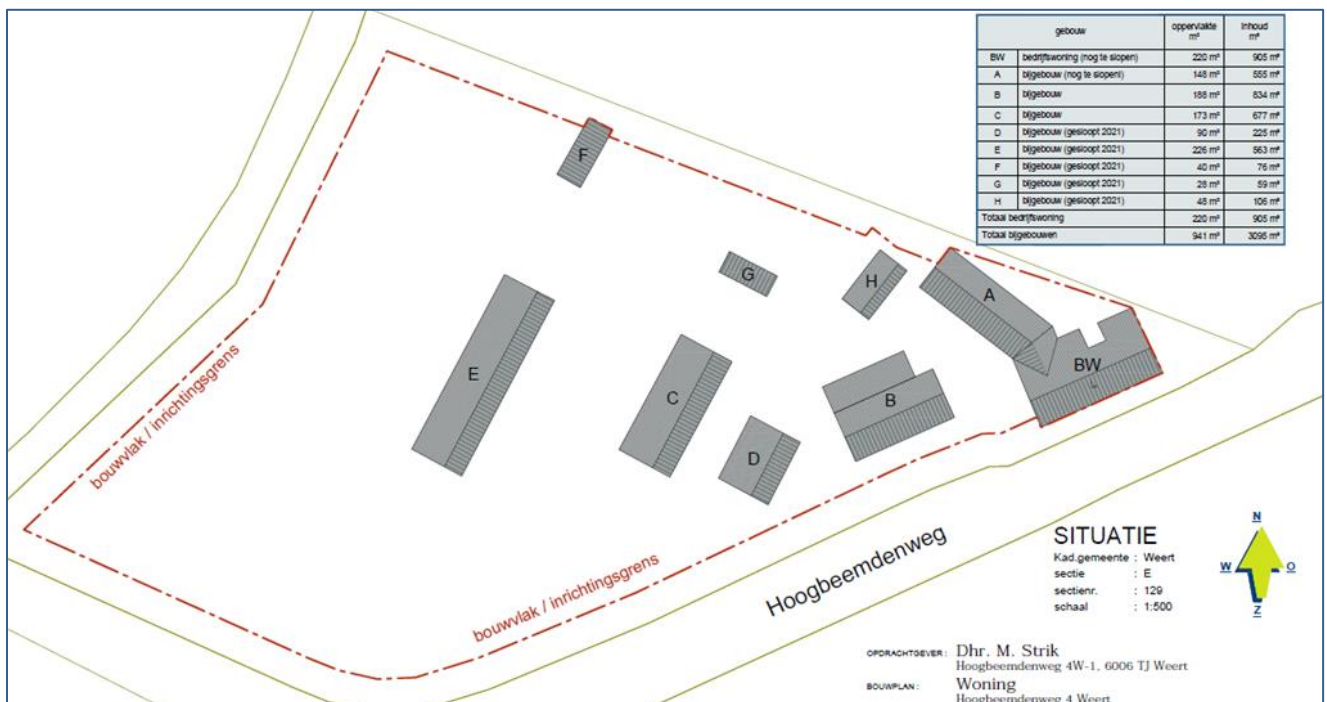
**Voor:**

In de **bestaande situatie** zijn(/waren) de volgende gebouwen aanwezig op de locatie met per gebouw de oppervlakte en de inhoud aangegeven.

gebouw		oppervlakte m <sup>2</sup>	inhoud m <sup>3</sup>
BW	bedrijfswoning (nog te slopen)	220 m <sup>2</sup>	905 m <sup>3</sup>
A	bijgebouw (nog te slopen)	148 m <sup>2</sup>	555 m <sup>3</sup>
B	bijgebouw	188 m <sup>2</sup>	834 m <sup>3</sup>
C	bijgebouw	173 m <sup>2</sup>	677 m <sup>3</sup>
D	bijgebouw (gesloopt 2021)	90 m <sup>2</sup>	225 m <sup>3</sup>
E	bijgebouw (gesloopt 2021)	226 m <sup>2</sup>	563 m <sup>3</sup>
F	bijgebouw (gesloopt 2021)	40 m <sup>2</sup>	76 m <sup>3</sup>
G	bijgebouw (gesloopt 2021)	28 m <sup>2</sup>	59 m <sup>3</sup>
H	bijgebouw (gesloopt 2021)	48 m <sup>2</sup>	106 m <sup>3</sup>
Totaal bedrijfswoning		220 m <sup>2</sup>	905 m <sup>3</sup>
Totaal bijgebouwen		941 m <sup>2</sup>	3095 m <sup>3</sup>

Oppervlakte en inhoud van de bestaande gebouwen

De situering van deze gebouwen zag er als volgt uit:



Situering gebouwen bestaande situatie

In beeld zag dit er als volgt uit:



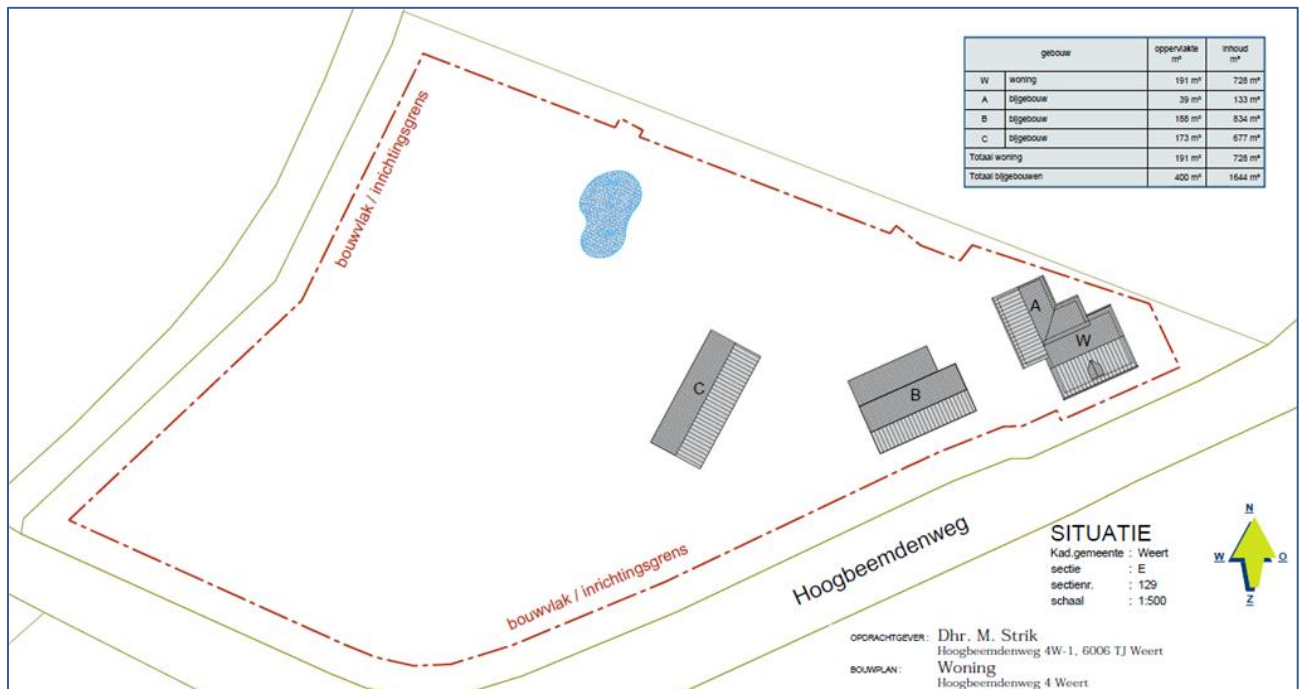
**Na:**

In de **gewenste situatie** worden de volgende gebouwen met bijbehorende oppervlakte en inhoud voorgesteld.

gebouw		oppervlakte m <sup>2</sup>	inhoud m <sup>3</sup>
W	woning	191 m <sup>2</sup>	728 m <sup>3</sup>
A	bijgebouw	39 m <sup>2</sup>	133 m <sup>3</sup>
B	bijgebouw	188 m <sup>2</sup>	834 m <sup>3</sup>
C	bijgebouw	173 m <sup>2</sup>	677 m <sup>3</sup>
Totaal woning		191 m <sup>2</sup>	728 m <sup>3</sup>
Totaal bijgebouwen		400 m <sup>2</sup>	1644 m <sup>3</sup>

*Oppervlakte en inhoud van de gewenste gebouwen*

De situering van de gebouwen in de nieuwe situatie ziet er als volgt uit:



Situering gebouwen nieuwe situatie

Door de sloop en renovatie van de voormalige bedrijfsgebouwen en de geplande sloop en herbouw van de voormalige bedrijfswoning met aanbouwen, ontstaat een rustiger en opgeruimder geheel.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een reductie aan gebouwen plaats van ( $1.161 - 591 = 570 \text{ m}^2$ ) en een volumereductie van ( $4.000 - 2.372 = 1.628 \text{ m}^3$ ), de locatie wordt landschappelijk ingepast en de gebouwen worden herbouwd/ krijgen een aanzienlijke opknapbeurt, waardoor er op de locatie. De her te bouwen woning wordt gebouwd met natuurlijke materialen, zoals uit onderstaande impressie blijkt, en de bijgebouwen worden/ zijn opgeknapt.



Initiatiefnemers vernemen dan ook graag van uw gemeente of u, in principe, bereid bent mee te werken aan de realisatie van het bovenomschreven plan?

Tevens willen zij graag weten via welke procedure dit zal gebeuren en wat de eventuele kosten hiervan bij de gemeente zullen zijn?

Uiteraard zijn wij graag bereid e.e.a. nader toe te lichten.