b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

| | | |
|---|---|---|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | B&W-voorstel: DJ-1418387 |
| Naam opsteller voorstel | : Marianne Arts (0495-575221 ) | Zaaknummer: 1418365 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Publicatie: Openbaar |

**Onderwerp**

Principeverzoek Bergerothweg 64.

**Voorstel**

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het planvoornemen om een bedrijfswoning aan de Bergerothweg 64 om te zetten in een burgerwoning middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 februari 2022.

**Inleiding**

Door de eigenaar van het perceel aan de Bergerothweg 64 is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de Bergerothweg 64 van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het verzoek geeft geen duidelijkheid over de toekomstige functie van de bedrijfsgebouwen. Dit is afhankelijk van de toekomstige eigenaar van de locatie. Het pand staat te koop. Op dit moment is in een van de bedrijfsgebouwen een showroom ten behoeve van een tegelhandel aanwezig, in het andere gebouw zijn een werkplaats en opslag aanwezig. De oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 750 m². Bij de bedrijfswoning is een bijgebouw van ongeveer 137 m² aanwezig.

De locatie is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013', met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 2' en 'bedrijfswoning'. Verder bedraagt de maximum bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen 6 m en de maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 4 m.

**Beoogd effect/doel**

Het doel is verzoeker duidelijkheid te geven zodat er een oplossing komt voor de te koop staande bedrijfswoning door omzetting naar een burgerwoning planologisch mogelijk te maken.

| Weert, 23 juli 2021 | S | | B | W GG | W MvdH | W TG | W WvE | W PS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | akkoord | | | | | | |
| | | bespreken | | | | | | |

Soort besluit: Besluit college

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

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

Beslissing d.d.: 31 augustus 2021 Nummer: 10

De secretaris,

**Argumenten**

*1.1 De ontwikkeling biedt een oplossing voor bewoning door burgers.*
Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Al sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken.

*1.2 De locatie ligt in een overgangsgebied.*
De Bergerothweg is een straat met afwisselende functies, waaronder hoofdzakelijk burgerwoningen en enkele bedrijven. De locatie ligt op de overgang van een bedrijventerrein naar een woongebied. Aan de overzijde van de Bergerothweg is enkel sprake van burgerwoningen.

*1.3 De huidige bestemming zorgt voor problemen bij verkoop.*
De aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij verkoop aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning is bij verkoop ten behoeve van een burgerwoning niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dit geeft problemen met de financiering.

*1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 februari 2022, te verbinden.

**Kanttekeningen en risico's**

*1.1 Aangetoond dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn en dat de nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden in hun mogelijkheden.*
In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de woonfunctie. Aangetoond dient te worden dat de nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden door de ontwikkeling. Eveneens dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de woning.

*1.2 Over de toekomstige functie van de bedrijfsbebouwing wordt geen duidelijkheid gegeven.*
Verzoeker laat open welke toekomstige functie voor de bedrijfsbebouwing wordt beoogd. Dit wordt overgelaten aan de toekomstige eigenaar. Idealiter wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat de oppervlakte afneemt. Gebruikelijk is een oppervlakte van maximaal 150 m² bijgebouwen bij burgerwoningen. Zoals hierboven aangegeven heeft de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van ca. 750 m² en er is ongeveer 137 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig. De toekomstige eigenaar dient hierover, als ook over de toekomstige functie, het overleg met de gemeente aan te gaan. De beoogde functie dient beleidsmatig te passen en de nabijgelegen bedrijven mogen niet worden beperkt. Het is mogelijk dat een lichte bedrijfsmatige functie wordt beoogd, waarvoor een aanduiding wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, dagopvang, sportschool, een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, mits dit geen beperking oplevert voor de woning en de omliggende bedrijven.

*1.3 De bedrijfsbestemming bij de woning Bergerothweg 62 dient te worden betrokken bij de bestemmingsplanherziening.*

Op het perceel van de naastgelegen burgerwoning ligt een bijgebouw met een bedrijfsbestemming. Deze bestemming dient eveneens te worden omgezet in 'Wonen', wanneer de bedrijfsbestemming op de locatie Bergerothweg 64 wordt gewijzigd. Dit dient in overleg met de desbetreffende eigenaren te gebeuren.

*1.4 Er dient melding gedaan te worden van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.*
Het ter plaatse aanwezige bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen', dient een melding te worden ingediend waarin wordt aangegeven dat het bedrijf is beëindigd. Dit dient voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure te gebeuren.

**Financiële, personele en juridische gevolgen**

Financiële gevolgen
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 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 initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Verder worden afspraken gemaakt over sloop van bebouwing, indien aan de orde.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

**Uitvoering/evaluatie**

Er wordt tot 1 februari 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.

**Overleg gevoerd met**

Intern:

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens

Extern:

Dhr. Van den Broek

**Bijlagen:**

1. Ingekomen verzoek
2. Antwoordbrief
3. Afbeeldingen