b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1723785
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 1723782
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Schoorweg 6a.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan een woningsplitsing met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 oktober 2022, waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in 'Wonen' en 'Agrarisch' en een oppervlakte aan bijgebouwen van 238 m² per wooneenheid is toegestaan.

Inleiding

Van Santvoort Advies B.V. heeft namens de fam. De Crom, Schoorweg 6a te Weert een principeverzoek ingediend om de bestaande woonstalboerderij aan de Schoorweg 6a te splitsen in twee wooneenheden. Momenteel wordt op deze locatie door de fam. De Crom een paardenhouderij uitgeoefend. Initiatiefnemer is voornemens de paardenhouderij te beëindigen. Na het splitsen van de woonboerderij zal één zelfstandige wooneenheid worden verkocht.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie is ca. 7800 m². De woonboerderij bestaat uit een gedeelte als woning en een gedeelte als schuur. Achter de woonboerderij liggen drie bijgebouwen/voormalige bedrijfsgebouwen van respectievelijk ca. 240 m², 160 m² en 305 m², ofwel in totaal 705 m². Verder is er geen bedrijfsbebouwing aanwezig. Vanwege het feit dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd en de eigenaren er graag blijven wonen, is het voornemen ontstaan om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' waarbij het bestaand hoofgebouw, bestaande uit de bedrijfswoning en schuur, wordt gesplitst in 2 woningen. Naast de bestemming 'Wonen' wordt een gedeelte van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan staat dit niet rechtstreeks toe. In het bestemmingsplan is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met een

Weert, 16 juni 2022	S MM		B RV	W MvdH	W WvE	W SW	W LS	W MF
		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.: 5 juli 2022 Nummer: 4

De secretaris,

woningsplitsing, maar deze wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming te wijzen naar 'Agrarisch'. Wel kan het verzoek worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

Voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen in de nieuwe situatie wijst initiatiefnemer op een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan om de oppervlakte aan toegestane bijgebouwen te vermeerderen van 150 m² naar maximaal 300 m². Met deze afwijkingsmogelijkheid kan per wooneenheid maximaal 150 m² extra worden bijgebouwd boven de reguliere oppervlakte van 150 m², die op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks is toegelaten. Eén van de voorwaarden is wel dat bestaande bebouwing op het perceel of elders wordt gesloopt, waarbij maximaal 25 % van de oppervlakte van de te slopen bebouwing kan worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m². In dit geval betekent dat 25 % van 705 m², ofwel 176 m². Per wooneenheid betekent dat 88 m² extra bebouwing. Dit betekent een toegestane oppervlakte aan bijgebouwen per wooneenheid van 150 + 88 m² ofwel 238 m². Ook voor het opnemen van deze maatvoeringsaanduiding voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik.

Te behalen resultaten

Planologisch mogelijk maken dat de gevraagde twee zelfstandige woonheden kunnen worden gerealiseerd.

Uit te voeren activiteiten

Initiatiefnemer duidelijkheid geven en uiteindelijk een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Argumenten

1.1 Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.
Het is een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden gedeeltelijk wordt herzien in een woonbestemming (deels) en in agrarisch gebied (deels) en de mogelijkheid wordt geboden om de woonstalboerderij te gebruiken als twee zelfstandige wooneenheden. Hiermee wordt ook woongelegenheid gecreëerd. Dit planvoornemen is een mooi voorbeeld van herbestemming van een agrarisch bouwblok.

1.2 Er wordt (verouderde) bedrijfsbebouwing gesloopt.
Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 705 m² te slopen bebouwing. Deze schuren wordt in principe volledig gesloopt, waarbij dan per wooneenheid maximaal 238 m² aan bijgebouwen teruggebouwd kan worden. Hoewel dan per saldo relatief weinig bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, wordt hiermee wel verouderde bebouwing gesloopt en is er per saldo sprake van ontstening.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2022, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 In het op te stellen bestemmingsplan moet nader worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn.
Nader onderzoek dient uit te wijzen dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat op grond van voorgrondbelasting en achtergrondbelasting voor geurhinder en er geen sprake is van een overbelaste situatie voor fijnstof. Hierbij dient ook het bedrijf aan de Roeventerpeelweg 1 te worden meegenomen.
Als kanttekening moet aangegeven worden dat ter plaatse 5-7 hobbymatig paarden worden gehuisvest volgens het principeverzoek. Om te voorkomen dat er toch sprake is van een bedrijfsmatige paardenhouderij wordt geadviseerd hiervoor een aanvullende bepaling in de planregels op te nemen. Voor de inhoudelijke beoordeling of er sprake is van een hobbymatig houden van dieren is de ruimtelijke uitstraling, die dat gebruik gezien de aard, omvang en intensiteit heeft, van belang. Bepalend hierbij is of deze uitstraling van dien aard is dat deze planologisch niet meer valt te rijmen met een woonfunctie. Voor het borgen van het hobbymatig houden van dieren kan het navolgende worden opgenomen: "Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden voor het niet-hobbymatig houden van paarden."

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022).
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.
Grootboekrekening: 58101, categorie: 83700

Juridische gevolgen
Met initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:
Marian Arts (beleidsadviseur afd. R&E)
Suzan Govers (vergunningverlener milieu afd. VTH)

Extern:
[redacted] (adviseur ruimtelijke ordening & milieu Van Santvoort Advies B.V.)

Participatie

Als met het principeverzoek wordt ingestemd zal door en op kosten van initiatiefnemer een bestemmingsplan worden opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder een zienswijze kan indienen.
Er zal ten aanzien van dit initiatief geen afzonderlijk participatietraject worden doorlopen.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd per brief.

Planning en uitvoering

Uiterlijk 1 oktober 2022 dient een ontwerp bestemmingsplan te worden ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek
2. Uitgaande brief aan initiatiefnemer