

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1849479
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1849477
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek ruimte voor ruimte woning Mastenbroekweg 32A (Neerkenshoof).

Voorstel

In principe met het planvoornemen voor een ruimte voor ruimte woning aan de Mastenbroekweg 32A in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 mei 2023.

Inleiding

Principeverzoek

Door RvR Limburg C.V. is bijgaand principeverzoek ingediend voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op een bedrijfsperceel aan de Mastenbroekweg 32A. Het betreft de locatie van tuincentrum Neerkenshoof.

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte CV en de overige gemeente in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Inmiddels zijn voor 19 woningen besluiten genomen. De stand van zaken kan als volgt weergegeven worden:

- 2 woningen Bergerothweg 81A en 81B, woningen zijn gereed.
- 1 woning Grotesteeg 9A, woning is gereed.
- 1 woning Diesterbaan 6, woning is gereed.
- 1 woning Vensteeg 1, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 2 woningen Geuzendijk tussen 15A en 17, woningen zijn gereed.
- 1 woning De Horst 2A, woning is gereed.
- 2 woningen Rietstraat 31 en 33, woningen zijn in aanbouw.
- 4 woningen Rietstraat tussen 19 en 25, bestemmingsplan is onherroepelijk.

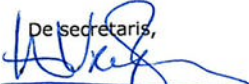
Weert, 22 oktober 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 8 november 2022

Nummer: 11

De secretaris,


- 1 woning Pylsstraatje 2B, woning is in aanbouw.
- 1 woning Ittervoortweg, bestemmingsplan is onherroepelijk.
- 1 woning Oud Boshoven, bestemmingsplan in voorbereiding.
- 1 woning Vrakkerstraat 78, bestemmingsplan is vastgesteld.
- 1 woning Dijkerstraat 75, bestemmingsplan is vastgesteld.

Met het honoreren van voorliggend verzoek is de opgave voltooid.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'tuincentrum'. Deels, aan de straatzijde, is de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing. De locatie ligt in de zonering 'buitengebied' van de Provinciale omgevingsvisie.

Beoogd(e) doel(en)

Afronden opgave ruimte voor ruimte woningen.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de stappen om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

De locatie is in principe geschikt.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het buitengebied in een lint met burgerwoningen. Een niet-agrarisch bedrijf, zoals in voorliggende situatie het geval is, is een functie die in principe niet passend is in het buitengebied. Daarmee is de locatie kansrijk.

Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie AE nummer 855, heeft een totale oppervlakte van 8.374 m². De nieuwe woning wordt geprojecteerd op de locatie van de kassen. De oppervlakte van de woonbestemming wordt 800 m². De bestaande bedrijfswoning op nummer 32 wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Hierbij dient de bestemming passend gemaakt te worden bij de woning, dit gebeurt in overleg met belanghebbenden. Dit betekent al met al dat een deel van het perceel herbestemd wordt tot 'Agrarisch'. Het gemetselde kantoorgedeelte/ingang bij de kassen met een goothoogte van 4,25 m en een bouwhoogte van 6,07 m, wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe woning. De kassen worden gesloopt (ca. 1.050 m²), de hemelwateropvang en verhardingen worden verwijderd. Op het perceel staat een opslagloods welke zal worden gehandhaafd. Het pand heeft een oppervlakte van 255 m² en wordt herbestemd tot 'schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Geadviseerd wordt de voorwaarde te stellen dat de nieuwe woning een goothoogte krijgt van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m en qua vormgeving het agrarisch cultuurlandschap versterkt. Enerzijds vanwege de ligging in het stads- en dorpsgezicht, anderzijds om aan te sluiten bij de hoogten van de woningen in de omgeving. Deze hoogten zijn overigens uitgangspunt bij woningen in het buitengebied. De inhoud van de woning kan 1.000 m² worden, overeenkomstig de uitgangspunten bij ruimte voor ruimte woningen.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.
De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

Er zijn naar verwachting geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woning.
Een toelichting bij het op te stellen bestemmingsplan in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing dient dit nader uit te wijzen. Ook moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Er is op 29 april 1998 een Besluit akkerbouwbedrijven ingediend, welke wegens overgangsrecht als een melding Activiteitenbesluit moet worden beschouwd. De eigenaar wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf, dat mag middels een brief of er kan via de AIM online module een melding activiteitenbesluit worden ingediend.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2023, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

De oppervlakte van de woonbestemming van 800 m², zoals aangegeven in het principeverzoek, matcht niet met het kaartje zoals toegevoegd bij het principeverzoek. Hierop is schetsmatig een woonbestemming van ongeveer 1.200 m² aangegeven. Het voorstel is om in overleg met de gemeente de exacte locatie van de woonbestemming te bepalen.

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 € 6.405,00 (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.

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Dit wordt te zijner tijd financieel geboekt, wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde is. Met RvR Limburg CV wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

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

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren, beleidsmedewerker ruimtelijk beleid

R&E: Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

VTH: Suzanne Govers, casemanager Wabo/vergunningverlener Milieu

Extern:

Provincie Limburg, [REDACTED]

RvR Limburg C.V., [REDACTED]

Participatie

Verzocht wordt de omgeving te informeren over de voorgenomen ontwikkeling.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Planning en uitvoering

Initiatiefnemer wordt tot 1 mei 2023 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek rvr woning
2. Afbeeldingen locatie
3. Antwoordbrief