

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232 )	DJ-1849570
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1844824
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Maaseikerweg 182.

## Voorstel

1. Met het verplaatsen van de woonbestemming op de locatie aan de Maaseikerweg 182 naar het naastliggende perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk), zoals nader omschreven in het principeverzoek, in principe in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).
2. In afwachting van een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot 1 mei 2023.

## Inleiding

Op 17 oktober 2022 is door Steven Palmen Teken- en Adviesbureau te Weert namens de [REDACTED] een principeverzoek ingediend om de bestemming van het perceel, sectie AD, nr. 362 (gedeeltelijk) te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het perceel, sectie AD, nr. 227 te wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

De huidige woning van [REDACTED] gelegen aan de Maaseikerweg 182, ligt op minder dan 4,5 meter achter de woning van de burens, gelegen aan de Maaseikerweg 180.

Nadelen van de huidige situering zijn een gebrek aan privacy en het delen van de inrit. Door het bouwperceel te verplaatsen naar het naastliggende agrarische perceel wordt deze situatie aanzienlijk verbeterd. De woning komt hiermee vrij te liggen. Dit brengt ook een verbetering van het woon- en leefklimaat voor beide woningen met zich mee. In de nieuwe situatie wordt het bestaande bouwvlak voor de hoofdbouw met een oppervlakte van ca. 160 m<sup>2</sup> in dezelfde hoedanigheid opgeschoven naar het naastliggende perceel. De oppervlakte van het bestaande woonperceel is ca. 1140 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het nieuwe bouwperceel met de bestemming 'Wonen' heeft een gelijke oppervlakte. De huidige bestemming 'Wonen' op het perceel, sectie AD, nr. 227, wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.

Weert, 23 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  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 22 november 2022

Nummer: 6

De secretaris 

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voorziet niet in de mogelijkheid om deze situatie planologisch te regelen. Het bestemmingsplan dient hiervoor te worden herzien.

### **Beoogd(e) doel(en)**

Het doel is aan de woonwensen van initiatiefnemer tegemoet te komen door de planologie in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik.

### **Te behalen resultaten**

Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande woonbestemming van de locatie Maaseikerweg 182 wordt omgezet naar een agrarische bestemming.

### **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

### **Argumenten**

#### *1.1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt betekent deze ontwikkeling een verbetering.*

De nieuwe situatie betekent zowel vanuit stedenbouwkundig als planologisch oogpunt een verbetering voor zowel de bewoners van de Maaseikerweg 182 als 180 zoals hiervoor omschreven. Wel dient bij de stedenbouwkundige invulling zoveel als mogelijk aansluiting te worden gezocht op de ligging van de woning Maaseikerweg 180 voor wat betreft de rooilijn. Vanuit planologisch oogpunt is de situatie een verbetering, omdat het niet gewenst is dat woningen op een achterterrein (achter elkaar) zijn gesitueerd. 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 een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Dit zijn ook de maten die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### *1.2 Er wordt bebouwing gesloopt.*

Zowel op het huidige woonperceel als op het bestaande agrarische perceel is een behoorlijk aantal gebouwtjes en bouwwerken aanwezig. Geadviseerd wordt om als voorwaarde te stellen dat op het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' alle bebouwing wordt gesloopt. Hiertoe dient initiatiefnemer een sloopverklaring te tekenen. Dit wordt dan ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Hiermee wordt ook verrommeling in het buitengebied tegengegaan. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

#### *1.3 Er wordt voldaan aan het beleid.*

Gelijktijdig met het creëren van een nieuwe woonbestemming komt de bestaande woonbestemming te vervallen en wordt deze omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Per saldo wordt er geen woonfunctie in het buitengebied toegevoegd. Hiermee is het verzoek ook niet strijdig met ons beleid zoals is bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Ook wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Met het invullen van dit verzoek wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

#### *2.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**

*1.1. Nader onderzoek dient uit te wijzen of een procedure hogere grenswaarde geluid dient te worden gevoerd.*

Ten behoeve van deze bouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek vereist. Uit dit akoestisch onderzoek dient te blijken dat er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van deze woning op de locatie. Als dit nodig is dienen hogere waarden voor wegverkeerslawaai te worden aangevraagd bij de gemeente Weert. Dit heeft mogelijk ook consequenties voor wat betreft de situering van de woning. De procedure hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de planologische procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

*1.2 Onderbouwd dient te worden dat er geen verdere (milieu)belemmeringen zijn.*

In het bestemmingsplan dient nader onderbouwd te worden dat er geen (milieu) belemmeringen zijn.

*1.3 Voor de nieuwe inrit is de provincie Limburg bevoegd gezag.*

De Maaseikerweg is een provinciale weg. Het advies is tijdig met de provincie Limburg contact op te nemen over de situering van de nieuwe inrit, zodat dit overeenkomt met de situering van de nieuwe woning.

## **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 R&E)

#### Extern:

 (Tekening- en Adviesbureau)

### **Participatie**

Initiatiefnemer wordt verzocht de omgeving te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening, in het bijzonder de bewoners van het pand Maaseikerweg 180.

### **Communicatie**

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

### **Planning en uitvoering**

Uiterlijk 1 mei 2023 dient een ontwerp bestemmingsplan te worden ingediend.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlage(n)**

1. Principeverzoek
2. Situatietekening
3. Afdruk bestemmingsplan
4. Antwoordbrief