

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:	DJ-1536230
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer:	1536225
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek St. Sebastiaanskapelstraat 7.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan een woningsplitsing met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 juli 2022.

Inleiding

Agrarisch adviesbureau Aelmans heeft namens de heer R. Borsboom, De Raak 9 te Weert een principeverzoek ingediend om de bestaande woonstalboerderij aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 te splitsen in twee wooneenheden. De ouders van verzoeker wonen aan de St. Sebastiaanskapelstraat 7 en hebben hier een agrarisch bedrijf uitgeoefend.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De oppervlakte van deze agrarische bedrijfslocatie is 5943 m². Vanwege het feit dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, de ouders er graag blijven wonen en verzoeker ook voornemens is om er te gaan wonen, is het voornemen ontstaan om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' waarbij het bestaand hoofgebouw, bestaande uit de bedrijfswoning met berging en schuur, wordt gesplitst in 2 woningen. 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 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).

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat er twee zelfstandige wooneenheden in de woonstalboerderij worden gerealiseerd.

Weert, 21 december 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 25 januari 2022

Nummer: 6

De secretaris



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 functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 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.

1.2 Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt.

Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 361 m². Meer is er nooit gebouwd. Hiervan zullen twee gebouwen (ca. 200 m² en ca. 48 m²) worden gesloopt. Initiatiefnemer vraagt om toestemming om het gebouw met de oppervlakte van 200 m² pas te slopen nadat het hoofgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in dit gebouw. Geadviseerd wordt om hier in principe mee in te stemmen en voor dit gebouw in het bestemmingsplan een instandhoudingstermijn te regelen. Voor deze schuur dient dan een voorlopige aanduiding 'schuur' in de regels te worden opgenomen met einddatum. De schuur mag dan tot uiterlijk 1 januari 2025 in stand worden gehouden. Na deze datum vervalt deze aanduiding en gaat de bestemming over naar de eindbestemming 'Agrarisch'. Verder dient initiatiefnemer een sloopverklaring hiervoor te tekenen. In de nieuwe situatie is binnen de bestemming 'Wonen' per woning maximaal een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2022, te verbinden. Het voornemen van initiatiefnemer is om nog voor de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet van 1 juli a.s. een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 In het op te stellen bestemmingsplan moet nader worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn.

In het principeverzoek is aangegeven dat de bedrijfsvoering inmiddels gestaakt is. Uit ons archief is gebleken dat er nog een vergunning aanwezig is uit 1983, op grond van overgangsrecht is dit een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) met melding geworden. Deze moet nog worden ingetrokken. Initiatiefnemer zal hierop worden gewezen.

Verder dient ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de geschiktheid voor de nieuwe functie. Initiatiefnemer vraagt in het principeverzoek op voorhand aan te geven of volstaan kan worden met een historisch bodemonderzoek of dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Hierop kan worden medegedeeld dat een historisch bodemonderzoek mogelijk is in combinatie met een verwijzing naar de bodemkwaliteitskaart, te vinden op <https://www.weert.nl/bodemkwaliteit>. Hier kan de nota bodembeheer gevonden worden met de bodemkwaliteitskaart. Voorwaarde is dan wel dat er uit het historisch onderzoek geen verdachte plekken moeten komen waar mogelijk bodemverontreiniging plaats heeft gevonden. Dit staat ook in de nota bodembeheer en zal ook getoetst worden. Bij agrarische bedrijven kan sprake zijn van (ondergrondse) tanks, hebben mogelijke bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden of is er sprake van asbestdaken op de stallen. Verder is het mogelijk dat voor de omgevingsvergunning bouwen evengoed nog een verkennend bodemonderzoek gevraagd kan worden.

Verder wordt in het principeverzoek aangegeven dat er geen veehouderijen door de omzetting worden belemmerd doordat er al bestaande belemmeringen zijn. Dit dient verder onderbouwd te worden, waarbij wordt aangegeven dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook moet hierbij de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 12 worden meegenomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (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. 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.

Duurzaamheid

Met het initiatief vindt hergebruik van bestaande bebouwing plaats (in plaats van nieuwbouw). De bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel worden bovendien beperkt door de herziening van het bestemmingsplan.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd per brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts, Rick Martens, Michel Jans (afdeling R&E)
Suzan Govers (afdeling VTH)

Extern:

 (Aelmans)

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Uitgaande brief aan initiatiefnemer

