Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 1[redacted]4

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Datum 23 november 2021
Betreft Principeverzoek m.b.t. de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 7 te Weert
Ons kenmerk M218571.001.002/FSC

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Namens cliënt, [redacted] richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking voor onderstaand planvoornemen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 7 te 6003 NS Weert.

Algemeen en planvoornemen
De ouders van cliënt wonen aan de Sebastiaanskapelstraat 7 in Weert en hebben daar een agrarisch bedrijf gerund. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.
Vanwege het feit dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, de ouders er graag blijven wonen en cliënt ook voornemens is om er te gaan wonen, is het voornemen ontstaan om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' waarbij het bestaand hoofgebouw, bestaande uit de bedrijfswoning met berging en schuur, wordt gesplitst in 2 woningen.

Situatie/projectlocatie
De projectlocatie waar betreffend planvoornemen plaatsvindt is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Verder gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en de gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen nog enkele bedrijfsgebouwen staan. Van toepassing zijn verder de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'.

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

De uitsnede van de verbeelding voor deze locatie vigerende bestemmingen en aanduidingen is opgenomen in **bijlage 1**.

De locatie ligt in een vrij open agrarisch gebied. In de naaste omgeving liggen al diverse woonbestemmingen, deels ook ontstaan uit voormalige agrarische bedrijven. Ook liggen er nog enkele (agrarische)bedrijfsbestemmingen, maar deze worden al door andere gevoelige bestemmingen beperkt in hun bedrijfsontwikkeling. Het perceel ligt slechts op ca. 530 meter ten noordoosten van het kerkdorp Laar. Op ca. 75 meter afstand van het perceel ligt in westelijke richting, op de hoek Sint Sebastiaanskapelstraat – Boeketweg, de Sint Sebastiaanskapel. In noordelijke richting ligt op ca. 220 meter van de bedrijfswoning de A2.

Figuur 1. Ligging planlocatie (gele cirkel).

De gronden rondom de projectlocatie zijn momenteel in gebruik als erf, tuin en bouwland.
De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 138.
De omvang van de planlocatie bedraagt 5.943 m^2.
Enkele afbeeldingen van de huidige situatie van de planlocatie zijn opgenomen in **bijlage 2**.

Voornemen

Het voornemen van cliënt bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Behoud bestaande bedrijfswoning voor ouders en herbestemmen naar 'Wonen' (woning 1).
2. Verbouwen bestaande stal/schuur naar woning en bestemmen als 'Wonen (woning 2).
3. Behoud gebouw 4 (bijgebouw van ca. 36 m^2) aan hoofdgebouw t.b.v. woning 2 en dit vervolgens aanduiden als bijgebouw.
4. Slopen (bij)gebouw 1 (ca. 200 m^2) en gebouw 2 (ca 48 m^2), waarbij het de voorkeur heeft om gebouw 1 pas te slopen nadat het hoofgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in gebouw 1.
5. Op termijn realiseren van een garage ten behoeve van woning 2 ter plaatse van de huidige gebouwen 1 en/of 2 en binnen de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen.
6. Behoud gebouw 3 (ca.77 m^2) t.b.v. woning 1, dit vervolgens aanduiden als bijgebouw.
7. Behoud van een gedeelte van het perceel als tuin voor beide woningen en bestemmen als 'Wonen'.
8. Verkleinen van het huidige bouwvlak en het resterende deel bestemmen naar 'Agrarisch'.

Toets bestemmingsplan

Het wijzigen naar de bestemming "Wonen" en het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in 2 wooneenheden is echter niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' is onder artikel 4.8.2 echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar wonen met een woningsplitsing. Met betrekking tot het planvoornemen wordt onderstaand kort ingegaan op deze voorwaarden(cursieve tekst):

a. De wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
   Gelet op de huidige situatie en de ligging van het plangebied kan gesteld worden dat het en een positieve ontwikkeling is om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden te wijzigen in een woonbestemming.
b. De bedrijfsvoering is beëindigd.
   De bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats, met uitzondering van een gedeelte van het onbebouwde bouwvlak dat momenteel wordt gebruikt als bouwland.
c. Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de oppervlakte van de te slopen bebouwing dient minimaal 500 m^2 te bedragen.
   Aan bijgebouwen/vrijstaande bedrijfsbebouwing staat in totaal ca. 361 m^2. Meer is er nooit gebouwd. Zie verder onder voorwaarde d.
d. Voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 150 m^2 per woning dient van deze overmaat 100% te worden gesloopt.
   Cliënt wenst de aanbouw achter het hoofgebouw (gebouw 4) van ca. 36 m^2 te handhaven ten behoeve van woning 2. Gebouw 1 en gebouw 2 (samen ca. 248 m^2) worden gesloopt, waarbij het de voorkeur heeft om gebouw 1 pas te slopen nadat het hoofgebouw is verbouwd. Dit om bouwmaterialen e.d. tijdens de verbouw op te kunnen slaan in gebouw 1.
   Op termijn wenst cliënt weer een garage te realiseren ten behoeve van woning 2 ter plaatse van de huidige gebouwen 1 en/of 2 en binnen de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen.
   Ten behoeve van woning 1 blijft in de nieuwe situatie gebouw 3 (ca. 77 m^2) als bijgebouw gehandhaafd.

In de nieuwe situatie zal per woning dus niet meer dan 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn/gerealiseerd worden).

e. De milieuvergunning is ingetrokken.
De milieuvergunning is (waarschijnlijk) nog niet ingetrokken. Deze zal worden ingetrokken als dit nog niet is gedaan.

f. De wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven.
De in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven worden al belemmerd door andere maatgevende gevoelige bestemmingen.

g. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
Bij medewerking aan het planvoornemen door de gemeente zal t.b.v. de wijziging van het bestemmingsplan een bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de geschiktheid voor de nieuwe functie. Graag vernemen we van bevoegd gezag of in 1e instantie een historisch bodemonderzoek volstaat of dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden?

h. Voldaan wordt aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het Besluit.
Naar verwachting zal hieraan worden voldaan. Bekeken zal worden of gelet op de afstand tot de A2 een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd moet worden. Indien dit noodzakelijk blijkt zal dit ook uitgevoerd worden.

i. Met dien verstande dat blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt.
Dit zal beoordeeld worden met behulp van de risicokaart en onderdeel vormen van de toelichting van het wijzigingsplan

j. De bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex moeten behouden blijven, de woningsplitsing dient daarom inpandig plaats te vinden.
Hieraan zal worden voldaan. De woningsplitsing vindt inpandig plaats.

k. De inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) bedraagt meer dan 900 m³.
De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt momenteel ca. 1350 m³.

l. De inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen.
Hieraan zal worden voldaan. De inhoud wordt niet vergroot.

m. De totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd.
Middels onderzoek zal dit worden onderzocht bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

n. De regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard.
Dit zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het gewenste planvoornemen is alleen mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan (postzegelplan). Aan de voorwaarden kan (deels middels onderzoeken) worden voldaan. De bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Waarde Archeologie – hoog’ vormen in de nieuwe situatie verder geen belemmeringen voor de gewenste planontwikkeling. De in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven worden al belemmerd door andere maatgevende gevoelige bestemmingen.

Cliënt verzoekt u dan ook om in te stemmen met onderhavig principeverzoek.
Graag ontvangt cliënt ook antwoord op de vragen of gebouw 1 pas gesloopt mag worden nadat de verbouw van het hoofdgebouw gereed is (zie bovenstaand onder punt d) en welk bodemonderzoek uitgevoerd moet worden (zie bovenstaand onder punt g)?
Voor zover nodig, is cliënt uiteraard bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Bij een positief principebesluit van het College, kan de vereiste bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Voor vragen of een toelichting op bovenstaande, kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer[redacted]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënt voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,

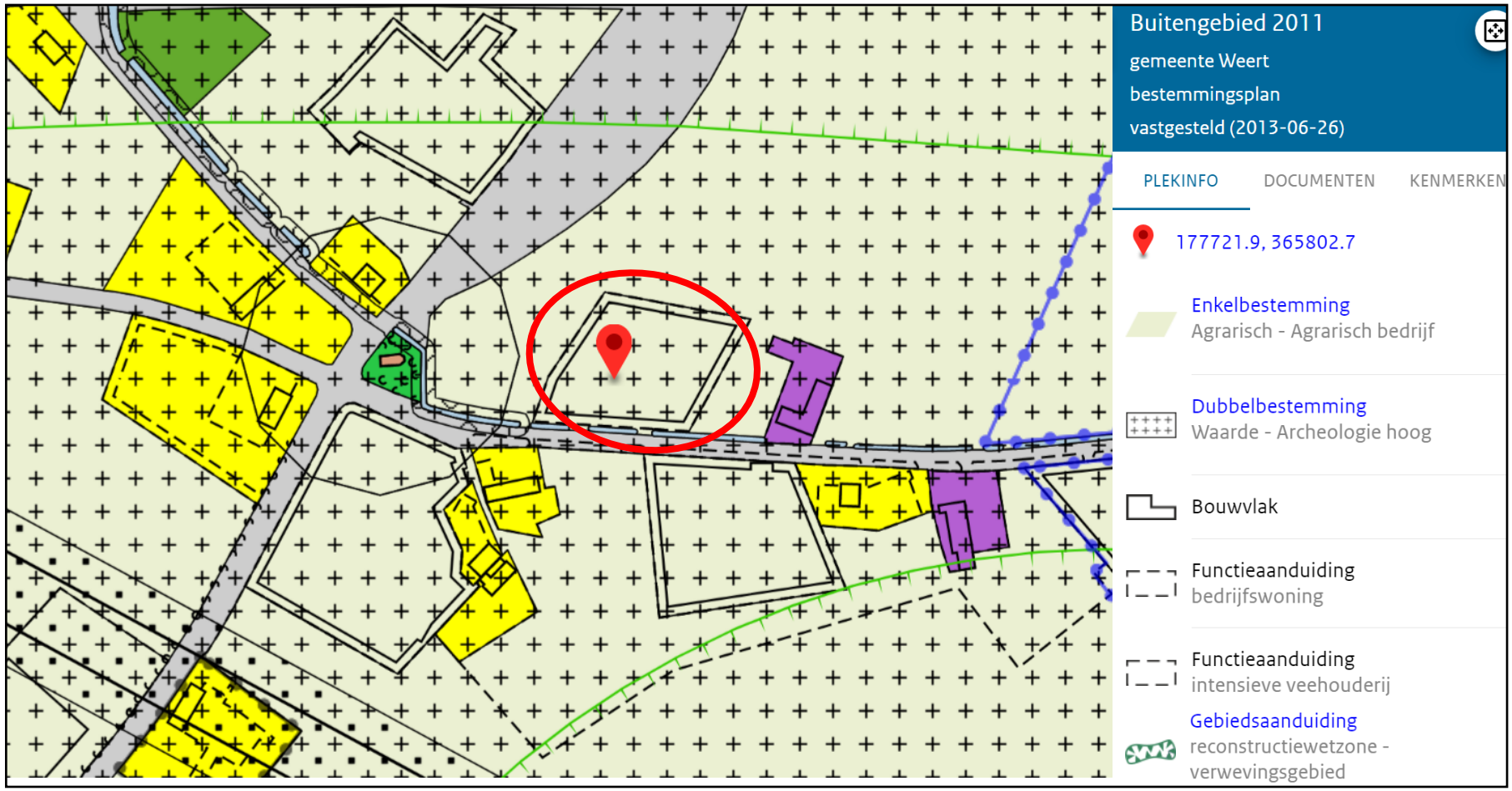
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

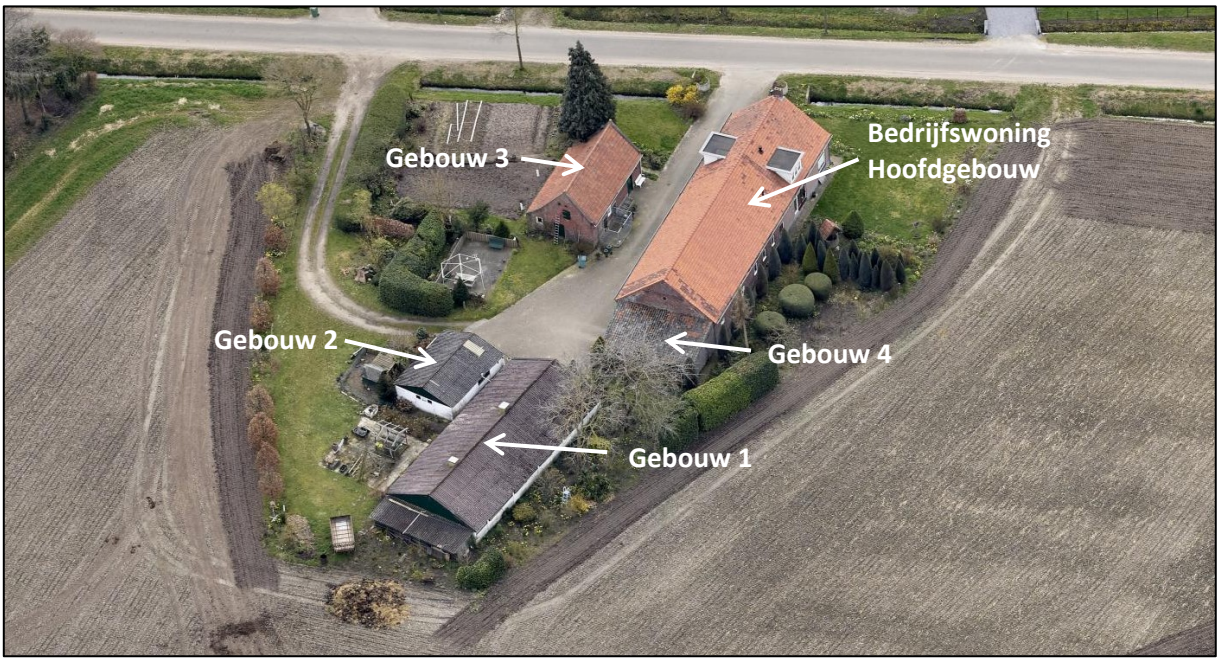
[redacted]

Bijlagen: 1) Uitsnede verbeelding planlocatie uit vigerend bestemmingsplan.
2) Afbeeldingen huidige situatie planlocatie

BIJLAGE 1

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met planlocatie (rood omcirkeld).



BIJLAGE 2

Luchtfoto's locatie Sint Sebastiaankapelstraat 7 Weert, 2021 (bron: Slagboom Peeters)