

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:	DJ-1556415
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer:	1556411
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herbestemming pand Ringbaan Zuid 27.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan een herbestemming van het bedrijfspand Ringbaan Zuid 27 naar een woonbestemming met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 juli 2022.

Inleiding

Agrarisch adviesbureau Aelmans heeft namens [REDACTED] Ringbaan Zuid 27 te Weert een principeverzoek ingediend om de bestemming 'Bedrijf' die geldt ter plaatse van de bedrijfswoning op de locatie Ringbaan Zuid 27 om te zetten naar een woonbestemming. De locatie grenst aan de noordzijde aan een tankstation met wasstraat met de bestemming 'Bedrijf'. Planologisch gezien behoort deze bedrijfswoning bij het tankstation. Ook op grond van de geldende Omgevingsvergunning, activiteit milieu, is de woning Ringbaan Zuid 27 nog steeds als bedrijfswoning bij het tankstation vergund en heeft er nooit een afsplitsing plaatsgevonden.

Eigenaar heeft deze woning in 2012 gekocht en heeft tot voor kort nooit geweten dat hier een bedrijfsbestemming gold en is hier destijds door de verkopende makelaar ook niet op gewezen.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft deels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Concreet wordt verzocht om voor het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd de bestemming om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en ook de huidige agrarische bestemming die bij de woning als tuin in gebruik is om te zetten in een woonbestemming. Dit kan onder nadere voorwaarden (deels) worden geregeld met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

Weert, 6 januari 2022	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: 12

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 3
 Pagina 1

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herbestemming voor de locatie Ringbaan Zuid 27 planologisch te regelen.

Argumenten

1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt onder voorwaarden aanvaardbaar.

De bedrijfswoning is sinds 2012 in eigendom van initiatiefnemer. Hij woont hier als burger en exploiteert ter plaatse geen bedrijf. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt ook specifiek voor het gedeelte waar de woning is gesitueerd en geldt niet voor de verdere bedrijfsbestemming. Bij een herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning dient deze (als zijnde kwetsbaar object) buiten de 10-6 risicocontour te vallen van het tankstation. Voor zover dit is onderzocht is dit ook het geval. Initiatiefnemer dient dit in het kader van de herziening van het bestemmingsplan nader te onderbouwen. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu wordt ingetrokken voor het gedeelte waarvoor de bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning) geldt.

1.2 Het initiatief past binnen ons beleid.

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Voor nieuwvestiging wordt dan ook geen mogelijkheden geboden. Het voorliggende initiatief, waarbij de bedrijfslocatie wordt verkleind en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is niet in strijd met dit beleid.

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 Het voorbehoud wordt gemaakt dat er geen verdere belemmeringen zijn.

Een nader op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat er ook verder geen belemmeringen aanwezig zijn.

1.2 Niet het volledige perceel krijgt een woonbestemming.

Achter de bedrijfswoning bevindt zich een diepe tuin, waarin twee tuinhuisen aanwezig zijn. Uit ons archief is niet gebleken dat voor deze twee tuinhuisen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend. In het principeverzoek wordt verzocht om de twee tuinhuisen bij de woonbestemming te betrekken. Vanuit planologisch oogpunt is het niet gewenst om het volledige perceel met een oppervlakte van 2835 m² een woonbestemming te geven. Een woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij het tuinhuis dat het kortst bij de woning is gesitueerd wordt meegenomen, wordt wel aanvaardbaar geacht. Dit tuinhuis valt ook buiten de hiervoor aangegeven 10-6 risicocontour. Geadviseerd wordt om voor het overige gedeelte van het perceel een bestemming 'Tuin' te laten gelden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Het aanwezige tuinhuis binnen deze bestemming dient dan ook te worden verwijderd. Voor zover geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk en voor zover geen omgevingsvergunning voor het overige tuinhuis is verleend, dient initiatiefnemer hiervoor alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Het voorgaande is ook met initiatiefnemer besproken, die te kennen heeft gegeven met deze wijze van herbestemmen te kunnen instemmen.

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

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling R&E)
Karin van de Water, Gerard Beelen (afdeling VTH)

Extern:

 (Aelmans)

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Uitgaande brief aan initiatiefnemer

