

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1772977
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts ((0495) 575 221)	Zaaknummer: 1772972
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Tungeler Dorpsstraat 8.

Voorstel

In principe in te stemmen met het planvoornemen om een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Tungeler Dorpsstraat 8 om te zetten in een burgerwoning met 430 m² bijgebouwen en deels in agrarisch gebied middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 februari 2023.

Inleiding

Door Arvalis is namens de initiatiefneemster een principeverzoek ingediend om het agrarisch bouwblok aan de Tungeler Dorpsstraat 8 om te zetten in een burgerwoning. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Wel vinden nog hobbymatige agrarische activiteiten plaats. Dat is de reden dat verzocht wordt om de bestaande bebouwing te mogen handhaven. Uitgaande van een bouwvlak bij de woonbestemming van 12 m diep, resteert in dat geval 430 m² bebouwing als bijgebouwen. In het verleden is al 840 m² aan stallen gesloopt. De percelen aan de Tungeler Dorpsstraat 8 (AC 711 en AC 1004) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.315 m².

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn eveneens van toepassing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. Er kan van de wijzigingsbevoegd geen gebruik gemaakt worden vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen.

Beoogd(e) doel(en)

Weert, 31 juli 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		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.: 30 augustus 2022

Nummer: 12

De secretaris,

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik.

Te behalen resultaten

Een agrarisch bouwblok minder en een burgerwoning meer.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. *Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.*

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herbesteding naar wonen voldoet aan ons beleid. Hiermee wordt voorkomen dat er zich in de toekomst een agrarisch bedrijf vestigt en agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht en wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. De locatie is niet toekomstbestendig voor een agrarisch bedrijf, gelet op de omvang en de ligging nabij woningen.

Er is in het verleden al 840 m² aan stallen gesloopt. Dit is gebeurd in het kader van de ruimte voor ruimte 2 regeling. Uit deze regeling is de opgave van 41 ruimte voor ruimte woningen in Weert ontstaan.

De motivering voor 430 m² bijgebouwen is dat initiatiefneemster over landbouwgrond beschikt. Voor de bewerking zijn machines en werktuigen nodig. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat ze als hobbymatig beschouwd kunnen worden. Voorgesteld wordt in te stemmen met het verzoek voor 430 m² bijgebouwen. Hierbij is uitgegaan van een bouwvlak voor de woning van 12 m diep, zoals gebruikelijk. Voorgesteld wordt hieraan de voorwaarde te verbinden dat een gedeelte van het agrarisch bouwblok, waar thans sprake is van een wei, wordt herbested tot 'Agrarisch'. Dit betreft ongeveer 1.500 m². De oppervlakte van het agrarisch bouwblok is in totaal 4.315 m², dit is erg groot voor een woonbestemming. Er resteert 2.785 m² woonbestemming. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst bebouwing wordt opgericht op het achterste deel van het perceel en zo blijft de bebouwing enigszins geclusterd. Hierbij is meegewogen dat de bestaande bijgebouwen kwalitatief in prima staat zijn en passend zijn in deze omgeving.

Inmiddels is op de locatie geen melding Activiteitenbesluit meer van toepassing, zo wordt in het verzoek aangegeven. Dit blijkt niet helemaal correct. Er is op 2 september 2003 een Besluit akkerbouwbedrijven geaccepteerd (is nu wegens overgangsrecht een melding Activiteitenbesluit). Er is dus nog sprake van een akkerbouwbedrijf op de locatie. De varkenshouderij is in 2003 ingetrokken. De initiatiefneemster wordt verzocht om een melding te doen voor het beëindigen van het bedrijf (dat mag middels een brief).

Vanwege de extra oppervlakte bijgebouwen en de gedeeltelijke herbesteding tot 'Agrarisch' wordt niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan en is er sprake van een bestemmingsplan waarvoor de raad bevoegd gezag is.

Voorliggend verzoek is een mooi voorbeeld van herbesteding van een vrijkomend agrarisch bouwblok.

2. *De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 februari 2023, te verbinden. Mocht op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treden en het ontwerp bestemmingsplan niet voor deze datum

in procedure kunnen worden gebracht, dan dient mogelijk een Omgevingsplan te worden ingediend. Dit wordt in de loop van oktober 2022 bekend. Niet duidelijk is of eventuele Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM), die samenhangen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, hiervoor van betekenis kunnen zijn.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefneemster te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

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

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, Marjo Beeren, beleidsmedewerker
VTH, Suzan Govers, casemanager Wabo/vergunningverlener Milieu

Extern:

Arvalis, [REDACTED] adviseur

Participatie

Initiatiefneemster wordt verzocht de omgeving te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

Communicatie

Initiatiefneemster wordt per brief geïnformeerd over uw besluit. De adviseur ontvangt een scan van de brief per e-mail.

Planning en uitvoering

Uiterlijk 1 februari 2023 dient een ontwerp bestemmingsplan of Omgevingsplan te worden ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Vooroverlegformulier omgevingsvergunning

2. Toelichting bij vooroverleg
3. Kadastrale situatie
4. Afbeeldingen locatie
5. Antwoordbrief