

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers	DJ-2543593
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer:
		2399891
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Heerweg 24.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Heerweg 24 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juli 2025.

Inleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Heerweg 24 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning. De huidige eigenaren van dit (voormalige) agrarische bedrijf zijn al enige tijd met pensioen. De woning zal worden aangekocht door de kleindochter van de (voormalige) agrariër. Wanneer de woning aangekocht is, willen de kleindochter en haar partner de woning en de op het perceel aanwezige loods verduurzamen.

De oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 1.350 m². De totale oppervlakte van het agrarische bedrijf met omliggende gronden bedraagt ca. 5.500 m².

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende aanduiding 'bedrijfswoning', de functie 'Waarde - Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotop'.

Inmiddels is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) te regelen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

Doel(en)

Het toestaan van het gebruik als burgerwoning met bijgebouwen.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik geregeld.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer:

De secretaris,

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

1.1 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. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet vervallen. Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt vooralsnog geregeld met een Bopa, maar zal te zijner tijd worden geregeld in het Omgevingsplan.

1.2 Er wordt verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en de bestaande bebouwing wordt duurzaam en toekomstbestendig gemaakt.

Gevraagd wordt om een woonfunctie en de bestaande loods te behouden. De loods zal worden gebruikt voor hobbydoeleinden. De loods zoals nu aanwezig heeft een oppervlakte van ca. 780 m². Zonder aanbouwsels (aan de loods zijn tuinbouwkassen gebouwd die inmiddels verouderd zijn) bedraagt de oppervlakte ca. 340 m².

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het handhaven van de loods zonder deze aanbouwsels. Initiatiefnemer zal worden verzocht een sloopverklaring te tekenen voor de te slopen bouwwerken.

Voor de te handhaven bijgebouwen dient dan te zijner tijd een maatvoeringsaanduiding te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Ten aanzien van de te slopen bebouwing zal in de Bopa een voorschrift worden opgenomen.

Tevens zijn op deze locatie diverse inritten aangelegd, dit dient tot 1 inrit teruggebracht te worden.

1.3 Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft per mail aangegeven met dit initiatief in te kunnen stemmen.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2025 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer zal in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa worden verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Irma Schmitz, Anouk Beurskens, Karin van de Water (afdeling R&E).
Suzan Govers (afdeling VTH)

Extern:

Adviesbureau Aelmans
Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juli 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek
Antwoordbrief met bijlage

