

Aangetekend verstuurd

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van de gemeente Weert
Afdeling R.O.
Postbus 950
6000 AZ WEERT

**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

Datum 26 februari 2024

Betreft Verzoek vooroverleg omvorming bedrijfswoning naar burgerwoning Heerweg 24 te Weert

Ons kenmerk

Geachte College,

Namens cliënten,

richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Cliënten zijn al jarenlang woonachtig in de bedrijfswoning gelegen op hun agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

Na jaren van exploitatie zijn cliënten ondertussen al enige tijd met pensioen. De oplopende leeftijd heeft hun aan het denken gezet over hun toekomst en zo ook de toekomst van hun bedrijfswoning en bijhorend perceel.

Bestaande situatie

Cliënten zijn met het oog op de toekomst voornemens hun woning aan de Heerweg 24 over te dragen aan de volgende generatie, partner.

Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Weert van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 geldend.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in gemeente Weert van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Weert. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geraadpleegd.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' met een bouwvlak en functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog', gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Onder hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de begripsbepaling opgenomen voor de functie aanduiding 'bedrijfswoning', deze luidt als volgt; *"een woning in of bij een bedrijf, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming."*

Gelet op het bestemmingsplan is het voor [redacted] niet mogelijk om in deze bedrijfswoning huisvesting te vinden, er dient immers sprake te zijn van *"...personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming."* Deze noodzaak is niet meer aanwezig, en zal dit in de toekomst ook niet zijn - zowel [redacted] exploiteren geen agrarisch bedrijf en zijn dit ook niet van plan in de toekomst.

Beoogde situatie

Cliënten willen graag de planologische bestemming van de locatie Heerweg 24 wijzigen, zodat [redacted] de woning kunnen aankopen om deze vervolgens in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. Onderhavig voornemen creëert doorstroming op de woningmarkt; cliënten verhuizen na verkoop [redacted], [redacted] gaan [redacted] wonen in de woning aan de Heerweg 24 en h [redacted] Kortom, alleen maar win-win situaties die ontstaan met onderhavig plan.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

Wanneer de woning aangekocht is willen d [redacted] de woning aan de Heerweg 24 verduurzamen, dit door middel van het vervangen van het dak, het isoleren van spouwmuuren en het (waar mogelijk) vervangen van ramen met enkel glas door (drie)dubbel glas.

Verder wensen [REDACTED] een aanbouw te bouwen, ter vervanging van de bestaande overkapping. Doormiddel van deze verbouwing zijn ze van plan de woning aan de Heerweg 24 toekomstbestendig te maken.

Wat betreft de op het perceel gelegen loods, wensen [REDACTED] deze hobbymatig in gebruik te nemen. Een klein deel van de loods is reeds voorzien van nieuwe isolatie en dakplaten. Op termijn zijn [REDACTED] voornemens om ook de rest van de loods op te knappen, zo willen ze het dak vervangen en het glas aan de voorzijde van de loods vervangen/ verwijderen voor een esthetisch mooier aanzicht.

Ontwerp Omgevingsvisie Weert

Binnen de gemeentegrenzen van Weert is een groot buitengebied en veel unieke natuur aanwezig. Behoud van dit karakter is essentieel. Dit uitgangspunt impliceert dat de beschikbare ruimte voor uitbreiding van bijvoorbeeld woon- en bedrijfsareaal schaars is. Een compacte invulling van ruimtelijke claims is derhalve cruciaal.

Uit de ontwerp Omgevingsvisie volgt dat de gemeente Weert werkt aan een vitaal buitengebied, waarin wordt gewerkt aan een evenwicht tussen landbouw, natuur en klimaatopgaven. Diversiteit en kwaliteit van de omgeving staan daarbij centraal. De gemeente beschikt over een bijzonder uitgestrekt en gevarieerd landschap met unieke natuur. Weert is mede daardoor een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. De gemeente is dan ook zuinig op de landschappelijke kwaliteiten.

Passend bij de ambitie om te komen tot een versterking van de diversiteit en kwaliteit van het buitengebied en het motto “niet meer, maar beter” wordt een ‘Programma Buitengebied’ opgesteld. Het buitengebied wordt gezien als een omgeving die ruimte biedt voor natuur, landbouw, wonen en recreatie. Een omgeving waarin partijen samen het maximale doen om zorg te dragen. In de ontwerp Omgevingsvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt voor de leefbaarheid in het buitengebied het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is. Volgens de ontwerp Omgevingsvisie wordt hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen toegejuicht.

Onderhavig planvoornemen kan worden gezien als een opwaardering van het Weerter buitengebied. Het planvoornemen draagt positief bij aan de doelmatige invulling van het buitengebied en het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de ontwerp Omgevingsvisie Weert voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te generen om de kwaliteit van het buitengebied te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te behouden, daar waar mogelijk te versterken en om verstening tegen te gaan. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Heerweg 24 te Weert.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de omvorming van de bedrijfswoning gelegen aan de Heerweg 24 te Weert. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummer 720 en 723.

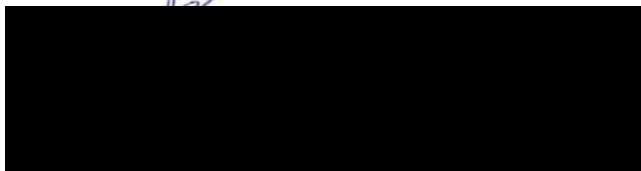
Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren.

Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan zijn de cliënten daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder t [REDACTED]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijf ik in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.



C.C: [REDACTED]

Bijlagen: 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ter plaatse van Heerweg 24 te (6003 NP) Weert.