

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: -	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221 en: Roel Ronckers	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004569

**ONDERWERP**

Bouwen in afwijking van het bestemmingsplan.

**ADVIES**

1. In principe instemmen met de wijziging van de bestemming op de locatie Neelenweg 8 via het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2011.
2. Instemmen met de planschadeovereenkomst.
3. Instemmen met bijgaande brief waarin aangegeven is hoe aan de gerealiseerde bouwwerken medewerking kan worden verleend waarbij één bouwwerk aangepast dient te worden.

**TOELICHTING**



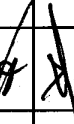

Relatie met vorig voorstel:

Geen.

Algemeen:

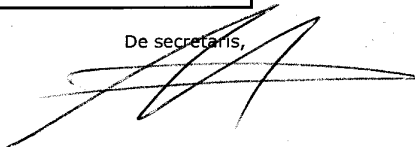
Door de heer P. Damen is een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd aan de Neelenweg 8. Betrokkene heeft tevens het aangrenzende agrarische perceel gekocht. In totaal bezit hij 21.792 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming Agrarische doeleinden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Ter plaatse van de woning is van toepassing het bestemmingsplan 'Zeven ruimte voor ruimtelocaties buitengebied Weert'.

De reden dat de heer Damen er voor gekozen heeft om dit kavel te kopen is de mogelijkheid om aanvullend het agrarisch perceel te kopen, waardoor hij zijn hobby, het houden van dieren, goed kan uitoefenen. Betrokkene heeft lama's, een kameel, een ezel, een pony, drie kangoeroes, pauwen, parelhoenders, etc. Om de dieren goed te kunnen verzorgen zijn diverse hekwerken gebouwd alsmede bijgebouwen, schuilgelegenheden en een pauwenverblijf dat overspannen is met een net. Verder is de tuin bij de woning en het agrarisch perceel omheind. De afmeting van de achtertuin wijkt af van hetgeen planologisch is geregeld. Een deel van de bestemming 'Agrarische doeleinden' van het

Weert, 19 maart 2012  De directeur,  	<b>Akkoord met advies</b>  - 3 APR. 2012	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 3 april 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 5

De secretaris,  


bestemmingsplan Buitengebied 1998 is bij de achtertuin getrokken en een deel van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Zeven ruimte voor ruimtelocaties buitengebied Weert wordt agrarisch gebruikt. Verder is de garage in afwijking van de vergunning gebouwd (zinken bekleding is vervangen door metselwerk) en zijn zonder vergunning enkele bijgebouwen opgericht.

Argumenten:

De verwachting is (afhankelijk van welstand) dat alle bouwwerken juridisch planologisch geregeld kunnen worden en dat er uiteindelijk ook een omgevingsvergunning verleend kan worden, mits de gemeente goed inzicht krijgt in de afmeting van alle bouwwerken en mits er een aanpassing wordt gedaan. Een deel kan al op korte termijn geregeld worden. Een deel zal moeten wachten op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Het volgende wordt gevraagd van de heer Damen:

Korte termijn:

- Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen met de muur tussen woning en vrijstaand bijgebouw, alle bijgebouwen inclusief het dierenverblijf met afdak. De gerealiseerde overkapping hoeft in deze aanvraag niet te worden opgenomen, deze is vergunningvrij.
- Het smeedijzeren sierhekwerk in de voortuin dient te worden opgenomen in de omgevingsvergunning inclusief de tuinpoort.
- De afwijking van het gerealiseerde ten opzichte van de vergunning betreffende de zinken afwerking van de garage welke vervangen is door metselwerk dient in de nieuwe vergunningaanvraag te worden meegenomen.

Aan te passen op korte termijn:

Het pauwenverblijf kan op grond van jurisprudentie worden beschouwd als een bouwwerk geen gebouw zijnde. Mits de hoogte aangepast wordt tot maximaal 2 m kan het bouwwerk blijven staan. Wel dient een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hiervoor te worden aangevraagd. Dit kan meegenomen worden in bovengenoemde vergunning.

Mee te nemen in nieuwe bestemmingsplan Buitengebied:

- Het op de bijlage aangegeven geel gearceerde deel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' in 'Wonen' (onbebouwd). Het groen gearceerd deel wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

Zodra het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden dient voor het volgende nog vergunning te worden gevraagd:

- Voor alle hekwerken die gelegen zijn buiten de bestemming 'Wonen' en buiten het vergunningvrije deel van de bestemming 'Wonen' wordt, voor zover dat eerder al niet gedaan is, alsnog vergunning aangevraagd.
- De twee zonder vergunning gebouwde schuilgelegenheden (2 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>) zijn strijdig met het bestemmingsplan en hiervoor is geen afwijkingmogelijkheid. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat thans in voorbereiding is, wordt beleid opgenomen voor dit soort schuilgelegenheden voor hobbymatig te houden dieren (oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>). Te zijner tijd, wanneer het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in werking is getreden, kan met een binnenplanse afwijking vergunning hiervoor verleend worden. Tot die tijd wordt dit aangehouden.

Tot slot is geconstateerd dat het hekwerk op de begrenzing met het buurperceel, dat nog niet verkocht is, 37 cm over de perceelsgrens is geplaatst. Dit is geen zaak voor de gemeente maar een aandachtspunt voor de heer Damen.

In verband met de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan dient met de heer Damen een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Kanttekeningen:

geen

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

geen

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

geen

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Belanghebbende

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

**OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

VTH: R. Ronckers

Weth. Kirkels

Extern:

De heer Damen

**BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing