

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004687

ONDERWERP

Heroverweging bestemmingsplanwijziging gedeelte agrarisch bouwkvavel Heihuisweg 3-5.

ADVIES

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de wijziging van een gedeelte van het agrarisch bouwkvavel aan de Heihuisweg 3-5 in bedrijf met bedrijfswoning.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:







3 januari 2012: besluit om in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de bestemming op het perceel Heihuisweg 3 in een burgerwoning.

Algemeen:

Het dossier is bijgevoegd bij dit advies. De locatie maakt deel uit van één agrarisch bouwkvavel aan de Heihuisweg 3-5. De eigendom hiervan is gesplitst. Op nummer 5 is een paardenhouderij gevestigd. Op nummer 3 is een intensieve veehouderij gecombineerd met een glashandel gevestigd. Dit advies gaat over nummer 3.

Uw college heeft eerder ingestemd met de omzetting van de bestemming Agrarisch bouwkvavel naar Wonen. De initiatiefnemer, de heer Haex, heeft aangegeven dat hij nog inkomsten nodig heeft uit het bedrijf dat hij ter plaatse voert, een glashandel. Dat is de reden dat hij niet kan voldoen aan uw besluit van 3-1-2012, waarin onder andere is bepaald dat er maximaal 150 m² aan bijgebouwen mag resteren.

Een van de onderdelen van uw eerdere besluit was dat de op het perceel aanwezige garage mocht worden verbouwd tot woning. Inmiddels is gebleken dat de garage al is verbouwd tot woning (zie foto's). De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond. De bouw is stil gelegd. De heer Haex verzoekt nu naast deze woning ongeveer 465 m² van de stal te mogen behouden. Dit is het gedeelte waar de glashandel gevoerd wordt. Verder wil betrokkene achter op het perceel een paardenstal in stand laten van ongeveer 131 m². Dit

Weert, 16 april 2012	De directeur, 	S	B	W	W	W	W
		akkoord					
		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 24 april 2012							

Beslissing d.d.: **Akkoord met advies** Nummer: 12

De secretaris,


betekent dat ongeveer 600 m² aan gebouwen blijft staan. Dit zijn kwalitatief iets betere gebouwen. In totaal zal ongeveer 1.355 m² aan kwalitatief mindere gebouwen worden gesloopt. Verder wordt de intensieve veehouderij ter plaatse beëindigd.

Argumenten:

Zoals in het advies van januari 2012 is aangegeven, woont betrokkene er sinds 1987 en wordt de situatie gedoogd. De verbouwing van de garage tot woning zal vanuit de handhaafbaarheid een lastig vraagstuk zijn. Het voortzetten van de glashandel is nodig om economische redenen. De glashandel is planologisch toegestaan. Er is sprake van een enorme kwaliteitsverbetering, wanneer er ca. 1.355 m² wordt gesloopt.

De oplossing kan gevonden worden in de omzetting van een gedeelte van het agrarisch bouwblok (ter plaatse van nummer 3) in een (niet-agrarisch) bedrijf. In de nieuwe planologische situatie worden de bouwvlakken strak om de (te handhaven) gebouwen getrokken. Uitbreiding is dan niet mogelijk. In dit geval wordt geadviseerd om de bestemming 'Bedrijf' te projecteren op het woonhuis en de glashandel. Geadviseerd wordt het resterende deel van het perceel te herbestemmen tot 'Agrarisch' waarbij de te handhaven paardenstal met een aanduiding kan worden geregeld. Zie bijlage. In de nieuwe structuurvisie wordt beleid opgenomen voor de vestiging van een bedrijf in voormalige agrarische bebouwing. Een glashandel zou normaal gesproken niet wenselijk zijn in het buitengebied. Aangezien hier echter al een glashandel aanwezig is, die ook planologisch is geregeld, wordt het in dit geval wel acceptabel geacht om het agrarisch bouwblok om te zetten in een bedrijf.

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig overeenkomstig artikel 3.1 Wro. De nieuwe situatie kan ook meegenomen worden in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Verder dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

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: Aanvrager*

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: F. Ohlenforst

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:
Dossier

Niet-openbaar:
Niet van toepassing