

advies
aan b&w

stadsontwikkeling

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Omgevingsbeleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: 037883	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: A. Beurskens Tel.: (0495) 575 236	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-003985

ONDERWERP

Omzetten gedeelte van agrarisch bouwblok naar burgerwoning aan de Heihuisweg 3.

ADVIES

In principe medewerking verlenen aan de omzetting van de bestemming op het perceel Heihuisweg 3 naar burgerwoning met toepassing van artikel 3.1 Wro (herziening van het bestemmingsplan).

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing


Algemeen:

Salemans vastgoed heeft namens de heer H.G. Haex een principeverzoek (d.d. 19 februari 2011) ingediend voor het omzetten van het agrarisch bouwblok aan de Heihuisweg 3 naar burgerwoning met bijgebouwen.

De heer Haex exploiteert momenteel een kippenbedrijf met glashandel op voornoemd adres. Een gedeelte van de kippenstal is illegaal verbouwd tot woning. De woning is echter wel opgenomen in de woningvoorraad van het CBS en sinds 16 november 1987 staan hier personen ingeschreven. In de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders van 3 november 1987 is bovendien besloten dat deze bewoning wordt gedoogd (zie bijgevoegd B&W advies d.d. 3 november 1987 en de antwoordbrief). De bewoning is weergegeven op bijgevoegde tekening.

De heer Haex wil met de bedrijfsmatige activiteiten op de Heihuisweg 3 gaan stoppen en de bijbehorende milieuvergunning wordt ingeleverd. Een groot gedeelte van de kippenstal wordt gesloopt en ook de overige vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt (zie bijgevoegd principeverzoek).

De bestaande garage op het perceel wordt verbouwd tot burgerwoning.

Weert, 10 oktober 2011		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
De directeur,		bespreken						
	Akkoord met advies	Behandeling in college uiterlijk d.d. 3 januari 2012						

Beslissing d.d.:

03 JAN. 2012 Nummer: 2

De secretaris,

Nadere subsidieregeling sloop veehouderijbedrijven

De heer Haex heeft bij de provincie subsidie aangevraagd voor de financiering van de sloop van de bedrijfsgebouwen. De provincie heeft besloten om de subsidie onder voorwaarden te verlenen (zie bijgevoegde brief d.d. 1 augustus 2011). Indien medewerking wordt verleend aan de wijziging van de bestemming naar wonen, dan maakt hij geen gebruik van deze regeling.

Bestemmingsplan Buitengebied 1998:

Het perceel aan de Heihuisweg 3 is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en heeft samen met Heihuisweg 5 de bestemming 'Agrarisch bouwblok' met de aanduiding 'glashandel toegestaan'. Heihuisweg 3 is inmiddels afgesplitst. Op het totale bouwblok is echter één bedrijfswoning toegestaan. Deze behoort bij de bebouwing van Heihuisweg 5. De realisering van een extra (burger)woning is derhalve niet toegestaan.

Milieucirkel Heihuisweg 5:

Het perceel aan de Heihuisweg 3 is afgesplitst. Aan de Heihuisweg 5 is een agrarisch bedrijf gevestigd met een milieucirkel. De bebouwing aan de Heihuisweg 3 ligt binnen de milieucirkel.

Aan de Heihuisweg 5 was in het verleden een vleeskuiken-, schapen- en paardenhouderij gevestigd. Het bedrijf is inmiddels verkocht en de nieuwe eigenaar is een paardenhouderij gestart. Op 12 oktober 2011 is een melding Besluit landbouw ingediend voor een paardenhouderij. De procedure, waarbij de milieuvergunning voor de vleeskuikens en schapen wordt ingetrokken, is gestart. Het definitieve besluit zal worden genomen in januari 2012.

Na de gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning mogen aan de Heihuisweg 5 alleen nog paarden worden gehouden, waardoor een vaste afstand gaat gelden van 50 meter. De garage aan de Heihuisweg 3 is op meer dan 50 meter afstand gelegen van het dichtstbij gelegen emissiepunt van de Heihuisweg 5. Dit betekent dat er geen milieubelemmeringen zijn voor het realiseren van de woning in de garage.

Advies:

De huidige bewoning in de bedrijfsruimte is in 1987 reeds gedoogd. Handhaving wordt derhalve niet overwogen. De woonfunctie blijft dus op het perceel aanwezig. Het is echter wenselijker dat bewoning plaats gaat vinden in de garage aan de voorzijde van het perceel en dat een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Wij adviseren u derhalve in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de bestemming op het perceel aan de Heihuisweg 3 naar burgerwoning met toepassing van artikel 3.1 Wro (herziening van het bestemmingsplan) onder de volgende voorwaarden:

- De milieuvergunning voor de vleeskuikens en schapen moet zijn ingetrokken.
- De oppervlakte aan bijgebouwen moet worden teruggebracht naar 150 m² en de overtallige (bedrijfs)bebouwing moet worden gesloopt. De eventueel in de toekomst nieuw te bouwen garage valt ook onder de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m². De maximale goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 3,2 en 6 meter. Voor de overige voorwaarden omtrent de bijgebouwen wordt verwezen naar het bestemmingsplan '1^e partiële herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en evenementen'.
- De bestaande woning moet worden ontmanteld.

De omzetting naar woonbestemming kan tevens meegenomen worden in het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.

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: niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Jan Truijen (afdeling Milieu- en bouwzaken)

Marian Arts (afdeling Omgevingsbeleid)

Harry Wang (sector Ruimte)

Michel Jans (afdeling Omgevingsbeleid)

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing