

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: 2011/05-0451/83/01	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: M. Beeren Tel.: (0495) 575 232	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004276

ONDERWERP

Verzoek van de fam. J.J.J. Leeters, Veldstraat 83 te Stramproy, om medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning in hun zijtuin op het adres Veldstraat 83.

ADVIES

Geen medewerking verlenen aan het verzoek.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Niet van toepassing.

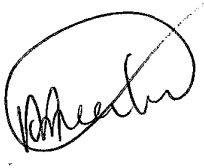
Algemeen:

De fam. Leeters, Veldstraat 83 te Stramproy, heeft een verzoek ingediend om in de zijtuin van hun woning op het adres Veldstraat 83 een woning te mogen bouwen.

Bestemmingsplan:

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" heeft het perceel Veldstraat 83 de bestemming "agrarisch gebied" met de nadere aanduiding "burgerwoning". Het bouwen van een extra burgerwoning op dit perceel is ingevolge het bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkingsmogelijkheden op basis waarvan het bouwen van een woning is toegestaan.

Het naastliggende perceel Veldstraat 85 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming "agrarisch bouwblok". De eigenaar van dit perceel heeft recent deelgenomen aan een provinciale sloopregeling voor veehouderijen. Om aan deze sloopregeling deel te kunnen nemen dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken en de bebouwing behorende tot de veehouderij te worden gesloopt. De provincie dient hierover nog een definitieve beschikking af te geven. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2012" zal aan het perceel een woonbestemming worden

Weert, 14 december 2011		S		B	W	W	W	W
De directeur,	Akkoord met advies		akkoord					
	17 JAN. 2012		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 17 januari 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 7

De secretaris

tôegekend. In de nieuwe situatie zou dit dus ook geen belemmering meer betekenen voor het verzoek van de fam. Leeters.

Argumenten:

Op 18 maart 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie "het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied" vastgesteld.

Verzoeker komt niet voor deze regeling in aanmerking, omdat het perceel waarop het verzoek betrekking heeft niet binnen het stedelijk gebied valt, maar onderdeel uitmaakt van het buitengebied.

In het verzoek van de fam. Leeters wordt om deze reden verzocht om in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2012" dit deel van de Veldstraat uit het bestemmingsplan te lichten en toe te voegen aan het bestemmingsplan "Stramproy". Binnen het gedeelte van de Veldstraat, gelegen tussen de Bergerothweg en de Crixstraat, zijn momenteel 4 burgerwoningen gelegen, 1 bestaand agrarisch bedrijf en 1 agrarisch bedrijf dat wordt opgeheven (Veldstraat 85 zoals hiervoor is aangegeven). Tussen deze bebouwing zijn diverse open plekken die uitzicht geven op het achterliggende buitengebied. De bebouwing aan deze zijde van de Veldstraat is ook beduidend minder intensief dan aan de overzijde van de Veldstraat. Het gedeelte aan de overzijde van de Veldstraat maakt wel deel uit van het stedelijk gebied en valt binnen het bestemmingsplan "Stramproy".

Omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is om aan de zijde van de Veldstraat 83 een intensievere bebouwing toe te staan met één of meerdere burgerwoningen, wordt geadviseerd om het verzoek om dit gedeelte van de Veldstraat toe te voegen aan het bestemmingsplan "Stramproy" af te wijzen. Met het verlenen van de gevraagde medewerking zou overigens wel een precedent worden geschapen. Hiermee wordt de weg geopend voor andere perceeleigenaren op deze locaties om een vergelijkbaar verzoek in te dienen. Zoals aangegeven wordt het bouwen van één of meerdere burgerwoningen in deze omgeving als ongewenst beschouwd. De Veldstraat met de huidige bebouwing aan weerszijden vormt een duidelijke overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Vanuit planologisch oogpunt wordt het onaanvaardbaar geacht om deze situatie te gaan wijzigen.

Hiervoor is er reeds op gewezen dat de gemeente bezig is met een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied. Tevens is de gemeente bezig met het opstellen van een structuurvisie. Het is niet de verwachting dat hierin beleid wordt opgenomen om het bouwen van burgerwoningen in het buitengebied toe te staan.

Wel bestaat de mogelijkheid van inwoning, waarvoor op grond van het Paraplubestemmingsplan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.a. ontheffing kan worden verleend. In een aanbouw van een bestaande woning die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning en die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning kan een vorm van inwoning worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen komen hiervoor niet in aanmerking. Een tussenlid als koppelement tussen hoofd- en aangebouwd bijgebouw is niet toegestaan, omdat daardoor het risico te groot wordt van woningsplitsing. In verband met het afhankelijke en het veelal tijdelijke karakter van de inwoning mag maximaal 75 m² van een aangebouwd bijgebouw voor inwoning worden benut. Om voor een vrijstelling met toepassing van artikel 4.4.4 van voornoemd Paraplubestemmingsplan in aanmerking te komen moet worden aangetoond dat inwoning in het hoofdgebouw niet tot de reële mogelijkheden behoort, er sprake is van een familierelatie, de inwoners van de afhankelijke woning op hetzelfde adres worden ingeschreven als de bewoners van de hoofd woning (geen eigen huisnummer) en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Volledigheidshalve dient hieraan te worden toegevoegd dat in totaal 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan.

Het voorgaande kan mogelijk een oplossing vormen om aan het verzoek van de fam. Leeters tegemoet te komen voor wat betreft de toekomstige zorgbehoefte.

Samenvattend wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een zelfstandige burgerwoning te realiseren wegens strijdigheid met het bestemmingsplan en het ontbreken van een afwijkmogelijkheid. Wel wordt geadviseerd verzoeker te wijzen op de hiervoor aangegeven mogelijkheid van inwoning.

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

Niet van toepassing.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: N.v.t.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Niet van toepassing.

Extern:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing.