

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 045519	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Anouk Beurskens Tel.: (0495) 575 236	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004338

ONDERWERP

Splitsen woning Coolenstraat 44

ADVIES

In principe medewerking verlenen aan het splitsen van de woning aan de Coolenstraat 44 met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', mits aan alle gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing.

Algemeen:

Aelmans Agrarische advisering heeft namens de heer en mevrouw van den Schoor een verzoek ingediend voor de splitsing van hun agrarische bedrijfswoning aan de Coolenstraat 44.

De heer en mevrouw van den Schoor zijn voornemens de agrarische activiteiten op het perceel te stoppen en de boerderij te verkopen. Zij zijn van mening dat het object na woningsplitsing in twee separate woningen beter te verkopen is (zie bijgevoegd principeverzoek).

Weert, 2 januari 2012 De directeur, 	Akkoord met advies 24 JAN. 2012	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 24 januari 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 18

De secretaris



Argumenten:

Het perceel aan de Coolenstraat 44 is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en bestemd als 'Agrarisch bouwblok'. Het splitsen van de woning is binnen deze bestemming niet rechtstreeks toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid:

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de splitsing van een woning (artikel 7.4.2 onder e). De woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn bij de wijzigingsbevoegdheid (zie bijlage voor toetsing aan de voorwaarden).

Advies:

Wij adviseren u in principe medewerking te verlenen aan de woningsplitsing onder de voorwaarden die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.4.2. onder e van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998').

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: 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 Truijten (afdeling Milieu- en bouwzaken)

Extern:

Ton Crasborn (Aelmans Agrarisch Advisering)

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Onderbouwing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing tot maximaal twee woningen (artikel 7.4.2 onder e van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998').

- **De agrarische bedrijfsuitoefening dient beëindigd te zijn;**
De heer en mevrouw van den Schoor zijn gezien hun leeftijd en noodzakelijke investeringen op korte termijn voornemens hun bedrijf te staken. De milieuvergunning moet worden ingetrokken.
- **Er dient sprake te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering dan wel een locatie, waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;**
De bedrijfsbebouwing is verouderd en op grond van wettelijke verplichtingen dient deze bovendien aangepast te worden.
- **De bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex moeten behouden blijven;**
Bij de woningsplitsing vindt geen aantasting van deze waarden plaats.
- **De inhoud van het hoofdgebouw (voormalige bedrijfswoning met eventueel aangebouwde bedrijfsruimte) bedraagt meer dan 900 m³;**
De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ruim 2.000 m³.
- **Het voormalige bedrijf is gesitueerd in een op kaart 2: ontwikkelingen weergegeven bebouwingscluster, een uitzondering hierop is aanwezig voor huisstalboerderijen gelegen buiten de op kaart 2: ontwikkelingen weergegeven bebouwingscluster, voor zover de splitsing noodzakelijk is voor het behoud van de betreffende huisstalboerderij;**
Perceel ligt in een bebouwingscluster.
- **De inhoud van het hoofdgebouw mag niet worden vergroot;**
Voor het bouwvlak voor de hoofdgebouwen wordt de bestaande hoofdbebouwing aangehouden.
- **Voorzover de oppervlakte vrijstaande bijgebouwen meer dan 200 m² bedraagt, dient van deze overmaat tenminste 100% te worden gesloopt;**
Deze voorwaarde moet worden meegenomen in het wijzigingsplan.
- **De oppervlakte te slopen gebouwen bedraagt tenminste 500 m², tenzij dit leidt tot een aantasting van de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het monumentale complex;**
Op het perceel is meer dan 500 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Sloop van overmatige bedrijfsbebouwing is dan ook mogelijk.
- **De toename van het bestaande aantal burgerwoningen mag niet leiden tot nieuwe belemmeringen voor de ontwikkeling van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;**
In de omgeving van het perceel liggen enkele agrarisch bouwblokken. Het nabij gelegen bedrijf aan de Coolenstraat 46 heeft deelgenomen aan de Ruimte voor Ruimte regeling (1^{ste} tranche) en is inmiddels gestopt met zijn agrarische activiteiten.
Uit onderzoek moet blijken dat andere agrarische bedrijven door de woningsplitsing niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- **Toename van het bestaande aantal burgerwoningen is niet toegestaan binnen een "geluidszone industrielawaai", "geluidszone luchtvaartlawaai" of "onderzoekszone railverkeerslawaai". Voorzover het de "onderzoekszone railverkeerslawaai" betreft, is toename van het aantal burgerwoningen wel toegestaan indien door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Verder wordt verwezen naar artikel 17 (Geluid) van deze voorschriften;**
Niet van toepassing.
- **Voorts wordt verwezen naar artikel 16 (Afstand bebouwing tot (spoor-)wegen en Zuidwillemsvaart);**
Niet van toepassing.

- **De bestemming wordt omgezet in de bestemming "agrarisch gebied" dan wel "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarde" inclusief de bijbehorende differentiatie met als extra aanduiding "burgerwoning"; de voorschriften van artikel 4 (Agrarisch gebied) respectievelijk artikel 5 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarde) worden verder van toepassing verklaard.**

Voor de omgeving van het perceel geldt veelal de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze bestemming moet in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.