

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: 041715;	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Roel Slabbers Tel.: (0495) 575 236	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004677

ONDERWERP

Ontwikkelingen aan de Tobbersdijk 64.

ADVIES

In het kader van de beantwoording van twee brieven geen medewerking verlenen aan het planvoornemen om aan de Tobbersdijk 64 een stal met een inhoud van 2.231 m³ te slopen en te herbouwen tot een stal van 3.676 m³ ten behoeve van niet-agrarisch gebruik.


TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Collegebesluit 16 augustus 2011. Uw college heeft ingestemd met het bouwen van twee woningen ter plaatse van de huidige agrarische bedrijfswoning. Als compensatie dient initiatiefnemer een aantal opstallen te slopen en de milieuv vergunning in te trekken. Vervolgens is een van deze woningbouw losstaand voorstel gedaan tot sloop en herbouw van stalruimte aan de Tobbersdijk 64.

Algemeen:**Voorgeschiedenis**

Reeds enige jaren heroriënteert de familie Linders, mede vanwege gezondheidsproblemen, zich op de toekomstmogelijkheden van hun agrarische bedrijf aan de Tobbersdijk 64. Het betreft een intensieve veehouderij. Er zijn geen dieren meer aanwezig. Wel beschikt het bedrijf over een milieuv vergunning.

In februari 2008 heeft de heer Linders gevraagd of het mogelijk is om pallet-opslag, waaronder carnavalskleding, te doen plaatsvinden in de bedrijfsruimte. Ambtelijk is destijds via een brief meegedeeld dat de door Linders omschreven activiteiten voldoen aan statische opslag, zoals die is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Vervolgens heeft uw college in augustus 2011 ingestemd met het verzoek om twee woningen te

Weert, 13 april 2012	De directeur,	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 1 mei 2012						

Beslissing d.d.: 1 mei 2012

Nummer: 4

De secretaris

Akkoord met advies.

Totaal aantal pagina's 7

bouwen ter plaatse van de huidige agrarische bedrijfswooning. Als compensatie dient initiatiefnemer een aantal opstallen te slopen en de milieuvergunning in te trekken.

Planuitwerking

Sinds september 2011 heeft veelvuldig overleg en informatie-uitwisseling plaatsgevonden over uitwerking van verdere plannen voor het perceel Tobbersdijk 64. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om een stal aan de overzijde van de Tobbersdijk (het betreft een gekoppeld agrarisch bouwvlak) te slopen en te herbouwen. Daarvan is aangegeven dat dit plan geen deel uitmaakt van het principeverzoek en van het besluit van uw college van 16 augustus 2011. Bovendien wijkt het plan gelet op aard en omvang van de activiteiten af van het geldende bestemmingsplan.

Argumenten:

Onderbouwing planuitwerking

Een separate beoordeling van de sloop en herbouw van de stalruimte is noodzakelijk. Initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van de denkrichting voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en de gemeentelijke structuurvisie. Om een beter beeld te kunnen verkrijgen is aan initiatiefnemer verzocht om extra informatie over de sloopvolumes, de maatvoering van het beoogde nieuwbouwplan en het karakter van de beoogde opslag.

Door een verruiming van de maatvoering ten opzichte van de momenteel aanwezige stalruimte ontstaat een opslagruimte met een inhoud van 3.676 m³. Het is de bedoeling deze ruimte te gebruiken voor statische opslag. Er heeft onlangs een controle plaatsgevonden van de huidige opslagactiviteiten. Daarbij is geconstateerd dat aan de Tobbersdijk 64 momenteel ook palletopslag plaatsvindt van drukwerk en dat stal-inventaris wordt opgeslagen. Dat is niet in overeenstemming met de volgens het bestemmingsplan toegestane vorm van statische opslag.

Voor het herbouwplan is in november 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Aan initiatiefnemer is meerdere malen meegedeeld dat eerst een nieuw collegebesluit over de wenselijkheid van planologische inpassing noodzakelijk is.

Vervolgens heeft op 8 februari jongstleden de initiatiefnemer zijn argumenten voor de beoogde planuitwerking mondeling toegelicht. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is daarna ingetrokken in afwachting van een uitspraak over de planologische mogelijkheden. Ambtelijk is bekeken hoe de denkrichting ten aanzien van het beoogde initiatief er uit ziet.

Ruimtelijke afweging

In de denkrichting voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en de structuurvisie is voor niet-agrarische bedrijven een beleidsrichting opgenomen die bij omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarisch bedrijf voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en nieuw te bouwen. Om te voorkomen dat hele grote niet-agrarische bedrijven ontstaan, die feitelijk op een bedrijventerrein thuishoren, is hierbij aangegeven dat een niet-agrarisch bedrijf idealiter een maximale omvang mag hebben van 1.500 m³. Indien een deel van de gebouwen wordt gesloopt dan mag namelijk onder voorwaarden maximaal 2/3 van de te slopen bebouwing naar rato van 1500 m³ worden teruggebouwd.

De initiatiefnemer wenst naast de eerdere planvoornemens (sloop agrarische bedrijfswooning, bouwen van twee woningen, sloop enkele kleinere stallen op het huisperceel, intrekken van de milieuvergunning) op het perceel tegenover het huisperceel een stal met een oppervlakte van 860 m² en een inhoud van 2.331 m³ te ~~willen~~ slopen en te ~~willen~~ herbouwen met dezelfde oppervlakte, maar met een substantiële vergroting van

de inhoud tot 3.676 m³. De vergroting zit in de hoogte van de stal. Deze wordt functioneel gemaakt ten behoeve van statische opslag. De stal is hiervoor nu te laag en bovendien is het dak gedeeltelijk ingestort.

De voorgestelde omvangrijke vergroting voldoet echter niet aan de denkrichting voor het bestemmingsplan buitengebied. Op basis van die denkrichting zou een stal met een inhoud van 566 m³ teruggebouwd kunnen worden. Voor de onderliggende detailberekening: zie bijlage 2 Tabel terugbouwoptie Tobbersdijk 64. De opslag dient bovendien te voldoen aan de bestemmingsplandefinitie van statische opslag. De bij de opgeslagen goederen te verwachten transportfrequentie is hierbij een belangrijke afwegingsfactor.

In een ambtelijk vervolgoverleg op 4 maart jongstleden is van gedachten gewisseld over de mogelijkheden tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering in relatie tot het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied.

Bij een afweging van alle relevante ruimtelijke belangen dient echter te worden geconcludeerd dat de aard en omvang van de voorgestelde ontwikkeling beter op hun plaats lijken op een bedrijventerrein en bovendien het risico van precedentwerking met zich meebrengen. Deze denkrichting is op 12 april jongstleden met initiatiefnemer gedeeld.

Eindconclusie

Gelet op het volume van de beoogde nieuwbouw en de aard en omvang van de verwachte opslagactiviteiten wordt met het voorgestelde bouwplan een bedrijfsontwikkeling mogelijk gemaakt die thuishoort op een bedrijventerrein. Wel kunnen de mogelijkheden voor statische opslag in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied planologisch worden ingepast. Daarbij zal ook voor initiatiefnemer het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing van toepassing zijn. Gelet op voorgaande argumentatie is het niet wenselijk om in te stemmen met de beoogde herbouw van de stalruimte.

Advies

In het kader van de beantwoording van twee brieven geen medewerking verlenen aan het planvoornemen om aan de Tobbersdijk 64 een stal met een inhoud van 2.231 m³ te slopen en te herbouwen tot een stal van 3.676 m³ ten behoeve van niet-agrarisch gebruik.

Kanttekeningen:

Gelet op de resultaten van recente controle is het nodig om binnenkort opnieuw de opslagactiviteiten te controleren en indien noodzakelijk een handhavingstraject in te zetten.

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: initiatiefnemer

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

T. Heldens (afdeling Vergunning Handhaving en Toezicht)
H. Wang (juridisch controller)
M. Arts (afdeling ruimtelijk beleid)
M. Schoonen (afdeling ruimtelijk beleid)
Wethouder Kirkels (preadvies)

Extern: Initiatiefnemer en zijn adviseur.

BIJLAGEN

Openbaar:

Bijlage 1: Overzicht communicatietraject
Bijlage 2: Tabel terugbouwoptie

Niet-openbaar:

Niet van toepassing