

Vergadering van de gemeenteraad van 26 september 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000678

en: Marjo Beeren

Doorkiesnummer : (0495) 575 221

Agendapunt: -

ONDERWERP

Afwijzen van het verzoek om de bestemming ter plaatse van de locatie Koenderstraat 1B te wijzigen, zodat ter plaatse een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegestaan en de vorm van het bouwvlak wordt veranderd.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

De aanleiding van dit voorstel is het verzoek dat wij op 23 april 2012 hebben ontvangen van Salemans Vastgoed om de bestemming ter plaatse van de locatie Koenderstraat 1B te wijzigen.

De doelstelling van dit voorstel is als gemeente een bestuurlijk standpunt in te nemen en hierdoor duidelijkheid te geven aan belanghebbenden.

PROBLEEMSTELLING

Op de locatie Koenderstraat 1B is 'Paardensportcentrum Laar' gevestigd. Het betreft een manege. Initiatiefnemers exploiteren dit bedrijf en hebben een deel van de manege/stalruimte verbouwd tot woonruimte. Hiervoor is geen vergunning verleend. Dit zou ook niet kunnen in verband met strijdigheid met het bestemmingsplan. De afgelopen periode heeft de handhaving zich toegespitst op de (brand)veiligheid. Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers over de situatie. Dit heeft geresulteerd in het verzoek waarover dit voorstel is gemaakt.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' met de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' en de aanduiding 'Manege'. Ter plaatse zijn planologisch gezien twee bedrijfswoningen aanwezig. Dit zijn de woningen Rietstraat 13 en 15. Deze woningen worden bewoond door derden (niet de exploitanten van de manege).

In het verzoek wordt gevraagd of de twee bedrijfswoningen de status van 'plattelandswoning' of 'burgerwoning' kunnen krijgen. Een nieuwe bedrijfswoning bij de manege zou dan gerealiseerd kunnen worden in of tegen de bestaande manege. Deze zou dan niet meer afgesplitst kunnen worden. Voor initiatiefnemers is dit een financieel haalbare optie. In de toekomst zouden de in slechte staat verkerende bedrijfsgebouwen aan de zijde van de Rietstraat gesloopt kunnen worden. Dan dient aan de achterzijde van de manege een uitbreiding plaats te vinden voor paardenstalling en opslag. Verder zouden compenserende maatregelen als een goede landschappelijke inpassing getroffen kunnen worden. Van precedentwerking zou volgens aanvrager dan geen sprake zijn.

Tijdens de overleggen die met initiatiefnemers hebben plaatsgevonden is steeds naar voren gekomen dat ter plaatse gewoond moet worden, teneinde het beheer over de paarden te waarborgen. Daarbij is duidelijk geworden dat verbouwing van de manege waarbij op de verdieping gewoond wordt de voorkeur heeft en een financieel haalbare optie zou zijn.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Bij de manege behoren planologisch gezien al twee bedrijfswoningen. Het toestaan van een derde bedrijfswoning is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan en is tevens in strijd

met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011. Volgens het concept voorontwerp bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen ingepast op dezelfde manier als bestaande burgerwoningen. Indien verzoeker bij het bedrijf wil wonen dient hij gebruik te maken van één van de bestaande bedrijfswoningen. Het voor dit doel omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoning en het vervolgens toestaan van een nieuwe bedrijfswoning zou leiden tot een aanzienlijk precedent, omdat op die manier ook elders nieuwe bedrijfswoningen bij een recreatiebedrijf of een agrarisch bedrijf gebouwd zouden kunnen worden. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe dienstwoningen.

Het is mogelijk een manege te exploiteren zonder er permanent te wonen. De veiligheid kan bijvoorbeeld gewaarborgd worden middels alarmering eventueel in combinatie met bewaking.

Vormverandering van het bouwvlak, waarbij achter aan de manege een uitbreiding plaatsvindt voor de stalling van paarden is vanuit milieuoogpunt ongewenst, omdat deze uitbreiding zich op te korte afstand (minder dan 50 m) van de bestaande burgerwoning aan de Koenderstraat 1A bevindt. Opslag zou hier wel kunnen plaatsvinden. Verder is de uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde niet nodig om de paardenbak te legaliseren. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' wordt het mogelijk om een paardenbak in het agrarisch gebied te realiseren, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De voorgestelde vormverandering heeft negatieve gevolgen voor de bestaande woningen aan de Koenderstraat 1 en 1A en Rietstraat 9. Op zich is het voorstel om de verouderde bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Rietstraat te slopen goed. Hiermee kan kwaliteitsverbetering bereikt worden. Wij hebben echter twijfels over de financiële haalbaarheid van dit plan.

Tot slot wijzen wij u er op dat het honoreren van het verzoek een onaanvaardbaar precedent zou scheppen.

COMMUNICATIE

Over dit voorstel is gecommuniceerd met de adviseur van betrokkenen.

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

VOORSTEL COLLEGE

Afwijzen van het verzoek om de bestemming ter plaatse van de locatie Koenderstraat 1B te wijzigen, zodat ter plaatse een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegestaan en de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2012;

Overwegende dat op 23 april 2012 een verzoek van Salemans Vastgoed is ontvangen waarin gevraagd wordt om de bestemming van de locatie Koenderstraat 1B te wijzigen, zodat ter plaatse een bedrijfswoning wordt toegelaten en de vorm van het bouwvlak wordt veranderd.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' met de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' en de aanduiding 'Manege'. Ter plaatse zijn planologisch gezien twee bedrijfswoningen aanwezig. Het toestaan van een derde bedrijfswoning is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan en is tevens in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011. Volgens het concept voorontwerp bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen ingepast op dezelfde manier als bestaande burgerwoningen. Indien verzoeker bij het bedrijf wil wonen dient hij gebruik te maken van één van de bestaande bedrijfswoningen. Het voor dit doel omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoning en het vervolgens toestaan van een nieuwe bedrijfswoning zou leiden tot een aanzienlijk precedent, omdat op die manier ook elders nieuwe bedrijfswoningen bij een recreatiebedrijf of een agrarisch bedrijf gebouwd zouden kunnen worden. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe dienstwoningen.

Het is mogelijk een manege te exploiteren zonder er permanent te wonen. De veiligheid kan bijvoorbeeld gewaarborgd worden middels alarmering eventueel in combinatie met bewaking.

Vormverandering van het bouwvlak, waarbij achter aan de manege een uitbreiding plaatsvindt voor de stalling van paarden is vanuit milieuoogpunt ongewenst, omdat deze uitbreiding zich op te korte afstand (minder dan 50 m) van de bestaande burgerwoning aan de Koenderstraat 1A bevindt. Opslag zou hier wel kunnen plaatsvinden. Verder is de uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde niet nodig om de paardenbak te legaliseren. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' wordt het mogelijk om een paardenbak in het agrarisch gebied te realiseren, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De voorgestelde vormverandering heeft negatieve gevolgen voor de bestaande woningen aan de Koenderstraat 1 en 1A en Rietstraat 9.

Tot slot overwegen wij dat het honoreren van het verzoek een onaanvaardbaar precedent zou scheppen.



b e s l u i t :

De raad besluit het verzoek d.d. 23 april 2012 van Salemans Vastgoed af te wijzen om de bestemming ter plaatse van de locatie Koenderstraat 1B te wijzigen, zodat ter plaatse een (in pandige) bedrijfswoning wordt toegestaan en de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans