

De heer A.R.L. Arnaud de Calavon

Beekstraat 3A
6001 GG Weert

ons kenmerk: 2010/0376/02/03
inlichtingen: Susanne S. Köster
doorkiesnummer: 0495 - 575 255
dict.: SK

Weert, 22 oktober 2010

Onderwerp : Aanvraag om een schetsplantoetsing
Bijlage : 1

Geachte heer Arnaud de Calavon,

Op 1 juli 2010 heeft u een schetsplan ingediend voor het verbouwen van een woonboerderij aan de Dijkerstraat 25, Weert. Uw aanvraag is beoordeeld aan de criteria van bestemmingsplan, monumenten, welstand, monumenten-welstand, bouw- en milieutechnische aard, rioolbeheer en verkeer. Hieronder vindt u de beoordelingsresultaten.

Beoordelingsresultaten

Bestemmingsplan

Wij zijn in principe bereid om via een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan uw voornemen.

Bouwplan

Het bouwplan voorziet in het realiseren van slaapkamers op de huidige zolder, het veranderen van een gedeelte van de stal aan de achterkant naar overkapping en het bouwen van een kleine tuinkamer (ca. 12 m²). Het schuine dak zal aan de rechtergevel worden doorgetrokken bovenop de deels bestaande en deels nieuw op te richten tuinkamer.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de huisstalboerderij opgebouwd uit een aan de weg gelegen woning en een daarachter aangebouwde (voormalige) stal. In het verleden is de aangebouwde (voormalige) stal zonder vergunning bij het woongedeelte getrokken en waarmee de huisstalboerderij een totale inhoud heeft van 1275 m³. De locatie is al jaren niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Op 30 oktober 2002 is de milieuvergunning ingetrokken, waardoor de huisstalboerderij feitelijk niet meer kan worden aangemerkt als bedrijfswoning.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" is het perceel bestemd als "agrarisch bouwblok". Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan met een oppervlakte van maximaal 700 m³. Zowel de bestaande als voorgenomen situatie is in strijd met het bestemmingsplan omdat feitelijk geen sprake is van een bedrijfswoning omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. Daarnaast heeft de huisstalboerderij een inhoud van ca. 1275 m³, waarmee de maximaal toegestane inhoud van 700 m³ ruim wordt overschreden.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

In de nota aanwijzing stads- en dorpsgezichten, door het college vastgesteld op 1 juli 2008, is het gebied waarbinnen de gronden liggen aangewezen als een te beschermen dorpsgezicht. De bebouwing op de locatie Dijkerstraat 25 is niet monumentaal maar wordt wel beschouwd als zeer waardevol. Het is daarom belangrijk dat het cultuurhistorische karakter van het pand behouden blijft en versterkt wordt. Restauratie van het pand kan leiden tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Voor wijzigingen aan het pand dient naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunning te worden aangevraagd. De aanvraag monumentenvergunning zal worden behandeld in de commissie Cultuurhistorie. Vanaf 1 oktober 2010 maken de bouw- en monumentenvergunning deel uit van één vergunning, namelijk de omgevingsvergunning.

Procedure

Om het bouwplan te kunnen realiseren is naast een bouw- en monumentenvergunning ook het nemen van een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit perceel een bestemmingsplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

U dient er rekening mee te houden dat de bestemmingsplanprocedure inclusief vooroverleg met diverse instanties ongeveer 30-34 weken in beslag zal nemen. In de hierbij bijgevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure er globaal uit ziet en aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen. Voor het voeren van de procedure zal een bedrag van € 5.300,-- in rekening worden gebracht (prijsspeil 2010). Deze leges komen bij de gebruikelijke leges voor de af te geven omgevingsvergunning. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor rekening van uw cliënt te worden aangeleverd.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding (plankaart) en regels (voorschriften) nodig. Deze digitale

verbeelding (plankaart) en regels (voorschriften) dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2008 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2008.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden herzien.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid of gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemonverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project inclusief landschappelijke inpassing;
 - economische uitvoerbaarheid (planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Daarnaast zal met u een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten zodat uit het besluit eventueel voortvloeiende planschade op u verhaald kan worden.

Heeft u vragen naar aanleiding van het bovenstaande dan kunt u contact opnemen met de heer L. Hövels, afdeling Omgevingsbeleid, tel. 0495-575219.

Monumenten

U heeft een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit veranderen van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Welstand

Uw bouwplan van 1 juli 2010 is getoetst aan de welstandsnota Weert 2004. Het plan ligt in gebied 7 (Buitengebied) waar welstandsniveau 1 'soepel' van kracht is. Het ontwerp van uw plan is afgewezen, omdat het ontwerp niet voldoet aan het volgende punt van de gestelde welstandscriteria:

- punt 7: er dient sprake te zijn van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen van bouwvolumes, vlakverdelingen en gevelelementen.

De welstandsc commissie adviseert om de navolgende aanpassingen aan te brengen:

- de dakkapel boven de entree weglaten;
- de ramen in de kopgevels niet vergroten en eventueel een dakraam aan de achterzijde plaatsen;
- de dakkapel in de rechtergevel plat afdekken;
- de schoren bij de overkapping weglaten.

Bovendien vraagt de commissie om nadere informatie betreffende de materialisatie en detaillering.

Monumenten-welstand

De commissie waardeert dat de waardevolle karakteristiek van de voorgevel en daarmee de bijdrage aan het beschermde dorpsgezicht worden vergroot. Om diverse redenen adviseert de commissie echter als volgt:

Niet akkoord. Het plan is getoetst aan de criteria van de Monumentenverordening 2008 en van de nota Aanwijzing Stads- en Dorpsgezichten voor het gebied IX, Dijkerakker. De commissie is van mening dat een aantal van de voorgestelde wijzigingen niet passen in de beschreven, waardevolle karakteristiek. De toevoeging van de dakkapel aan de voorzijde past niet in de beschreven kenmerken of bij het pand. De dakkapel tast het karakteristieke dakvlak aan. De commissie adviseert deze dakkapel achterwege te laten. Het vergroten van de vensters in de topgevels is eveneens een aantasting van de bestaande karakteristiek. Deze ramen zijn juist in hun huidige afmetingen kenmerkend en passend voor de bouwstijl. Indien meer daglicht gewenst is kunnen vensters in het achterdakvlak worden overwogen. De commissie adviseert voorts zo veel mogelijk oud metselwerk te handhaven. Bij een aangepast plan verzoekt de commissie meer gegevens over het bestaande pand en de detaillering van de wijzigingen bij te voegen.

Technisch

Niet akkoord:

- de daglichttoetreding woonkamer/leefkeuken en enkele slaapkamers is onvoldoende;
- denk aan maximale vluchtlengte vanuit verblijfsruimte op de verdieping;
- waarvoor is de trap ter plaatsen van de kantoorruimte voor bedoeld?

Bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verzoeken wij u het plan technisch nader uit te werken. Verder dienen de volgende gegevens te worden overlegd c.q. dient u rekening te houden met het volgende:

- een situatietekening waarin alle bestaande bijgebouwen zijn weergegeven. In de ons ter beschikking staande gegevens is gebleken dat op het perceel beduidend meer bijgebouwen aanwezig zijn als weergegeven op uw situatietekening;
- voor uw plan heeft u ook een vergunning nodig voor de activiteit slopen. De activiteit slopen dient daarom een onderdeel te zijn van de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij verzoeken bij uw aanvraag om omgevingsvergunning een asbestinventarisatieonderzoek in te dienen.

Milieu

Akkoord.

Riool

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient u een situatietekening in te dienen waarop is aangegeven hoe het afvalwater en/of regenwater wordt verwerkt. De riolering ter plaatse is een drukrioleringssysteem. Hierop mag en kan geen regenwater worden aangeboden. De gekozen systemen dienen op tekening te worden uitgewerkt, inclusief detailtekeningen en dimensionering. Regenwater mag niet zondermeer worden aangeboden op de openbare ruimte en/of riolering maar dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Hiervoor moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een zodanige inhoud dat een regenbui die statistisch éénmaal in de 2 jaar voorkomt geborgen kan worden. De nuttige inhoud van de infiltratievoorziening moet minimaal 20 mm x het aangesloten verharde en/of overkapte oppervlak zijn (= 2 m³ per 100 m²). Een infiltratievoorziening dient een maximale leeglooptijd te hebben van 24 uur uitgaande van een "k - waarde" van 0,45 m/d. De te bouwen infiltratievoorziening dient ook op tekening te worden uitgewerkt inclusief dimensionering. Als de infiltratievoorziening aan het bovenstaande voldoet kan deze worden voorzien van een calamiteitenoverlaat. De calamiteitenoverlaat dient zo geconstrueerd te worden dat het overlaatwater via de oppervlakte op de openbare ruimte wordt aangeboden. Informatie omtrent infiltratie kunt u verkrijgen van de heer M. de Vries, afdeling Inrichting en Gebruik Openbare Ruimte, doorkiesnummer 575343.

Verkeer

Niet akkoord. Wij verzoeken u de inritsituatie en parkeersituatie (o.a. aantal parkeerplaatsen) op tekening te verduidelijken. Tevens verzoeken wij u een parkeerbalans op te stellen. Daarbij dient u rekening te houden met het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein ingevuld wordt.

Wij stellen u bij deze in de gelegenheid om gewijzigde tekeningen in vijfvoud in te dienen, waarbij ook rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Een afschrift van dit schrijven hebben wij verzonden aan Bouwadviesbureau Joep Janssens B.V., Eiermarkt 29, 6042 HV Roermond.

Vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met mevrouw Susanne S. Köster van de afdeling Milieu- en Bouwzaken, bereikbaar onder telefoonnummer (0495) 575255.

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van Weert,
Hoofd afdeling Milieu- en Bouwzaken,


B.R.Th. van Dijk