

Gearchiveerd: dinsdag 7 november 2023 09:17:37

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 4 september 2023 14:19:28

Aan: info@locisadviseurs.nl; [REDACTED]@locisadviseurs.nl

Cc: [Gemeente](#)

Onderwerp: Uitgaande reactie op Principeverzoek rood voor rood Broekweg 6 Loerbeek : reactie op 23ink09297

Reageren noodzakelijk: Nee

Precisie: Normaal

Bijlagen:

vst Uitgangspuntennotitie Water in ruimtelijke plannen 030622 bijlage 1.docx 

Geachte heer [REDACTED]

Op 25 juli 2023 heeft u namens de heer en mevrouw [REDACTED] een principeverzoek ingediend voor een functieverandering naar wonen aan de Broekweg 6 te Loerbeek.

Aanvrager wil aldaar een woongebouw realiseren met 2 wooneenheden (max 400 m³ per wooneenheid en inpandige bijgebouwen) voor de eigen kinderen. Daartoe wordt een voormalige rijhal van 700 m² gesloopt.

De regels voor functieverandering stellen dat in geval van een functieverandering naar wonen (wooneenheden) tenminste 600 m² aan gebouwen aanwezig dient te zijn en dat de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met 50% moet zijn gereduceerd.

Door de sloop van de voormalige rijhal wordt hieraan voldaan.

De totale oppervlakte is door u vastgesteld op 830 m². Dit betekent dat er in de nieuwe situatie maximaal 415 m² aanwezig mag zijn.

De te behouden schuur heeft een omvang van ca 140 m². Daarmee resteert 275 m² voor het woongebouw met 2 wooneenheden inclusief inpandige berging van max 50 m² per wooneenheid

Met aftrek van de inpandige berging resteert 175 m² voor 2 wooneenheden. Dit is uitvoerbaar.

Vergunningsvrij bouwen bij de wooneenheden wordt op basis van geldend beleid (24 oktober 2019) niet gefaciliteerd.



Op bovenstaande afbeelding (midden) is de door u opgegeven beoogde locatie van het woongebouw weergegeven. Deze locatie ligt geheel buiten het bestaande bestemmingsvlak 'wonen'.

In uw verzoek heeft u een eerste toetsing gedaan aan de regels voor functieverandering. Als gevolg van de functieverandering worden volgens u geen agrarische bedrijven of functies in de omgeving belemmerd.

Anders dan u in uw verzoek stelt is op enige afstand van de locatie een gasleiding gelegen. Er dient onderzoek te worden gedaan naar externe veiligheid en groepsrisico

Op het eerste gezicht kan aan de algemene voorwaarden in artikel 43.3.1 worden voldaan

Hiernaast gelden de onderstaande voorwaarden voor de categorie wooneenheden in nieuwe woongebouwen.

Hoewel het woongebouw op de gevraagde locatie niet direct aansluit bij de bestaande of vroegere erfsituatie, wordt het woongebouw wel gebouwd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, zoals dat in een vroeger bestemmingsplan (1974) voor de locatie was opgenomen

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- c. het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- d. (-)
- e. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³ en niet minder dan 275 m³;
- f. de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m² en maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;
- g. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

Uw verzoek is met een positief voorstel besproken met de portefeuillehouder. De portefeuillehouder heeft op 4 september 2023 aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Dit staat gelijk aan een principebesluit. Dit betekent dat het verzoek verder kan worden uitgewerkt met een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en een uitgewerkte inrichtingsschets/beplantingsplan.

De verschijningsvorm van het erf en de bebouwing dient te worden uitgewerkt volgens de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Mede gelet op de situering van het woongebouw buiten het bestaande bestemmingsvlak 'wonen' is het van belang dat er een omgevingsdialog wordt opgestart en dat daar een verslag daarvan wordt aangeleverd.

In de ROB wordt aangegeven hoe met de uitkomst van de dialoog is omgegaan. De dialoog kan ook worden benut om duidelijkheid te krijgen over de gewenste inpassing van de uitomgeving.

De volgende onderzoeken dienen als onderdeel van de goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd:

1. Onderzoek Flora en Fauna;
2. Bodemonderzoek;
3. Watertoets (zie bijgevoegd document)
4. Motivatie/onderbouwing archeologie
5. Onderzoek/onderbouwing geur;
6. Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid
7. Onderbouwing luchtkwaliteit
8. Onderzoek externe veiligheid met berekening groepsrisico (De locatie ligt binnen de invloedssfeer van gasleiding. Het bestaande bestemmingsvlak 'wonen' Broekweg 6 ligt binnen de 100% letaliteitszone van de aardgasleiding (190 m).

De voorgestelde locatie voor het woongebouw ligt buiten deze zone (ca 220 m) maar binnen de 1% letaliteitszone

In de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens ingegaan op de aspecten klimaatadaptie en biodiversiteit.

Wanneer volledig wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (artikel 43.3.1 en artikel 43.3.5) kan op grond van de huidige regelgeving met een wijzigingsplan medewerking worden verleend.

Per 01-01-2024 treedt de Omgevingswet in werking. Zodra de goede ROB met onderzoeken is ontvangen en daaruit is gebleken dat medewerking niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit, zal alsdan worden bekeken via welke weg verdere medewerking aan het plan mogelijk is.

Voor nadere vragen, kunt u mij bereiken via onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Montferland
0316-291