

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010480
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo (575 232)	Zaaknummer JOIN: Z/17/040062
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkelen bouwkavels Bergsheisteeg.

Voorstel

1. In principe instemmen met het ontwikkelen van twee bouwkavels aan de Bergsheisteeg van elk maximaal 1000 m²;
2. De voorwaarden stellen dat de verleende omgevingsvergunningen, fase 1 voor het realiseren van tuinbouwkassen op de locatie aan de Bocholterweg ingetrokken dienen te worden door vergunninghouders en de deels gerealiseerde loods op het perceel, sectie AG, nr. 274 gesloopt dient te worden;
3. Met een herziening van het bestemmingsplan hieraan medewerking verlenen, onder de aanvullende voorwaarde dat de bestemming van de aangrenzende percelen aan de Bocholterweg, voor zover niet behorende tot de te ontwikkelen boukavel wordt omgezet naar 'Agrarisch';
4. Het genomen besluit d.d. 29 november 2016 ten aanzien van het eerder ingediende principeverzoek d.d. 26 oktober 2016 hiermee te laten vervallen.

Inleiding

Eerder is door de eigenaar van de grond gevraagd om medewerking te verlenen aan een alternatieve ontwikkeling op de twee percelen AG, nrs. 290 en 274 aan de Bocholterweg (perceel 'De Vries'). Van gemeentewege is hierop in 2010 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een landgoed van 10 ha incl. 4 wooneenheden dan wel een manege incl. bedrijfswoning + 1 landhuis onder een aantal nader te stellen voorwaarden. Dit plan is niet gerealiseerd. Rentmeesterskantoor Van Soest B.V. heeft namens ARK Natuurontwikkeling thans de mogelijkheid om de twee voornoemde kadastrale percelen aan te kopen en in te zetten in een grondruil. De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de aanduiding 'glastuinbouw' zal dan worden omgezet in 'Agrarisch'.

Weert, 06-03-2017 De directeur Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 14-03-2017							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Akkoord met advies

14 MAART 2017

Nummer: 11

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



In een eerder verzoek d.d. 30 maart 2016 heeft initiatiefnemer verzocht om uitsluitend een bouwka­vel van 1000 m² te realiseren aan de Bergsheisteeg. In de vergadering van uw college van 17 mei 2016 is uw college hiermee akkoord gegaan. Omdat inmiddels is gebleken dat de opbrengst voor 1 bouwka­vel financieel niet dekkend uitvoerbaar blijkt te zijn, is d.d. 26 oktober 2016 aanvullend door initiatiefnemer verzocht om een bouwka­vel te realiseren aan de Zoomweg, tussen de huisnummers 23 en 29. Uw college heeft in de vergadering van 29 november 2016 hiermee ingestemd. Inmiddels is gebleken dat het verwerven van de grond aan de Zoomweg niet haalbaar blijkt. Om deze reden heeft initiatiefnemer verzocht om in plaats van de bouwka­vel aan de Zoomweg een tweede bouwka­vel aan de Bergsheisteeg te realiseren, gelegen achter de strook bebouwing aan de Bocholterweg. Een situatietekening van deze bouwka­vel is bijgevoegd. Door initiatiefnemer is het eerder ingediende verzoek ingetrokken en vervangen door het onderhavige verzoek met twee bouwka­vels aan de Bergsheisteeg.

Beoogd effect/doel

Resultaat van deze grondruil is dat er een agrarische structuurversterking plaatsvindt voor een agrarisch bedrijf in Altweeterheide. De grond, die vrijkomt bij deze grondruil, wordt ingezet voor natuurontwikkeling in het kader van project Kempen~Broek. Om deze grondruil financieel mogelijk te maken wordt verzocht om de agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'glastuinbouw' om te zetten naar 'Agrarisch'. De bouwka­vels aan de Bergsheisteeg worden omgezet naar 'Wonen' (maximaal 1000 m²). Het resterende gedeelte van deze ka­vels wordt omgezet naar 'Groen'.

Argumenten

1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' hebben de kadastrale percelen sectie AG, nrs. 290 (groot 8.37.08 ha) en 274 (groot 2.00.54 ha) de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' met de aanduiding 'glastuinbouw'.

Uw college heeft inmiddels besloten om in te stemmen met een bouwka­vel aan de Bergsheisteeg en een bouwka­vel de Zoomweg. De tweede bouwka­vel is thans eveneens voorzien aan de Bergsheisteeg in plaats van aan de Zoomweg. Deze bouwka­vel is ingevolge het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) gelegen in de zonering bebouwd gebied. De beide bouwka­vels aan de Bergsheisteeg hebben een oppervlakte van maximaal 1000 m². Dit mede gelet op de uitgangspunten die in vergelijkbare gevallen zoals bij zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-ka­vels' worden gehanteerd en ter voorkoming van precedentwerking. De overige gronden kunnen wel toebedeeld worden aan de bouwka­vel, maar dienen een 'groene' invulling te krijgen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd de maatvoeringen aan te houden van het geldende bestemmingsplan, te weten een goot- en nokhoogte van 5,5 meter en 8 meter en een inhoudsmaat van maximaal 750 m³.

1.2 Met deze oplossing wordt een langsepende kwestie opgelost.

In het verleden zijn op de percelen aan de Bocholterweg aan de heren A.J.J. en D.W.W. de Vries, momenteel woonachtig in Portugal, steeds in gewijzigde vorm bouwvergunningen verleend voor het realiseren van tuinbouwkassen. Tot op heden hebben deze plannen geen doorgang gevonden.

1.3 De woningbouwprognoses laten extra woningen toe.

Het geldende bestemmingsplan laat middels wijzigingsbevoegdheden ook extra woningen toe, onder andere middels woningsplitsingen. De woningbouwprognoses laten dit toe.

2.1 en 3.1 Voor het perceel gelden nog twee omgevingsvergunningen, fase 1, die aan de heren A.J.J. de Vries en D.W.W. de Vries zijn verleend. Verder staat op het perceel nog een deels opgerichte loods, die gesloopt dient te worden.

De bestemming van de percelen met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de aanduiding 'glastuinbouw' dient te worden gewijzigd in 'Agrarisch'. Een voorwaarde is dat de nog geldende omgevingsvergunningen voor deze locatie worden ingetrokken en de deels opgerichte loods wordt gesloopt. Glastuinbouw is geen passende ontwikkeling in deze omgeving.

Kanttelingen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen **Financiële gevolgen**

Leges

De kosten van een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden initiatiefnemer in rekening gebracht. De leges van het principeverzoek bedragen € 817,09 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarbij ook het verhaal van planschade wordt geregeld en eventueel kostenverhaal.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimtelijk Beleid)
Rob van der Wijst (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Extern:

Peter van Soest (Rentmeesterskantoor Van Soest bv)

Bijlagen

Principeverzoek.

Legenda

Gewenste bestemming

-  Groen
-  Wonen
-  Kadastrale grenzen



Principeverzoek

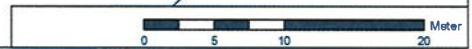
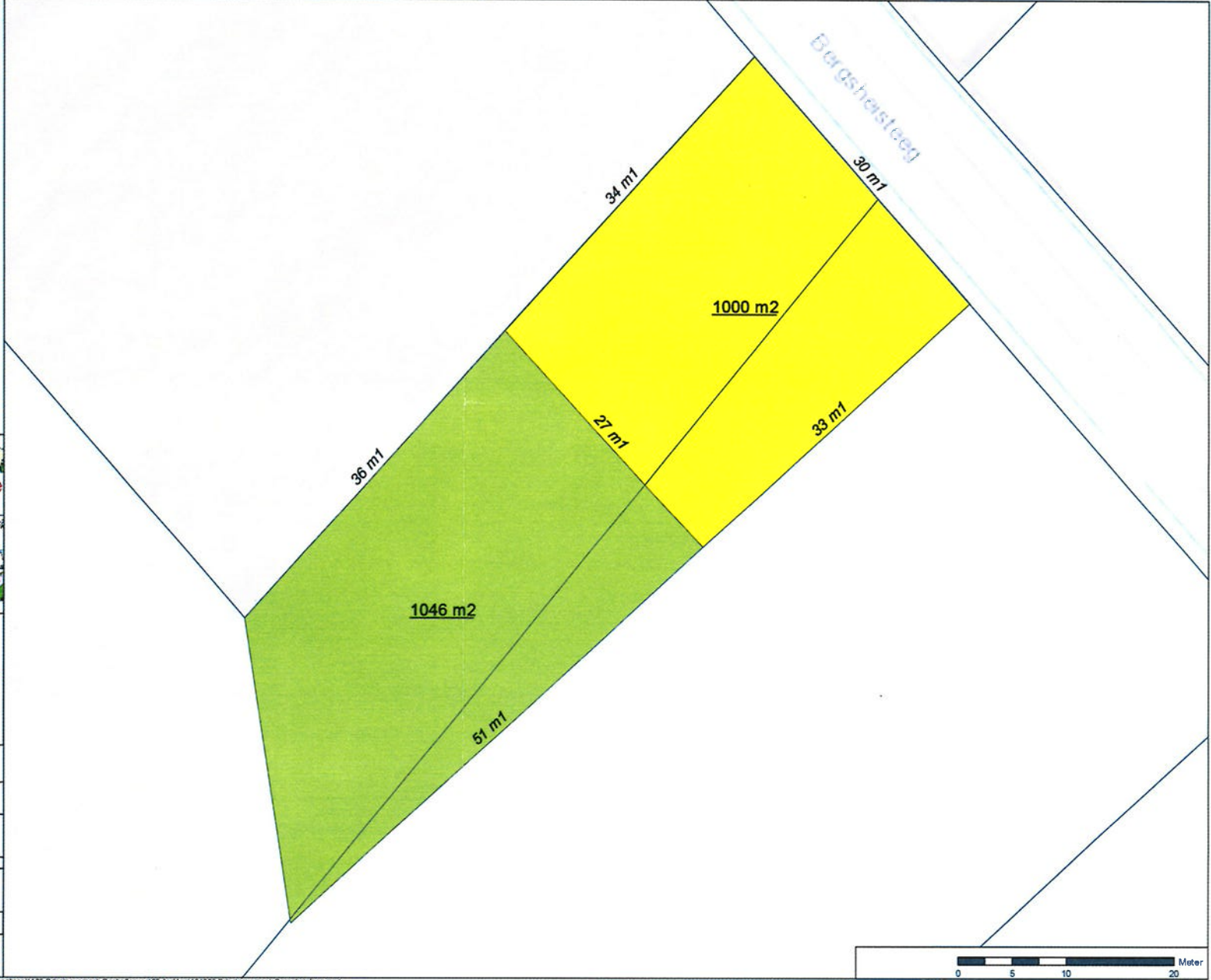
Bergsheisteeeg

Status:  Concept
Datum: 26.10.2016
Schaal: 1:500

Papierformaat: A4 Liggend
Bronnen: © Topografische Dienst Kadaster, Apeldoorn 2016.
© Provincie Limburg, Maastricht 2016.
© Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat.

 **OOLDER ADVIES** Victor Mattart
info@oolderadvies.nl

© Oolder Advies. Op deze kaart rusten auteursrechten, welke uitsluitend zijn voorbehouden. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming is het de gebruiker van deze kaart niet toegestaan deze kaart geheel of gedeeltelijk te verspreiden of openbaar te maken. De kaart en daarin opgenomen gegevens vormen een indicatieve weergave van de beschikbare informatie en kunnen verschillen van de werkelijkheid.



Legenda

-  Weert AG 1
-  Kadastrae grenzen



Rentmeesterskantoor van Soest

Verhagen

Situatieschets

	Status:	Datum:	Schaal:
	Concept	09.02.2017	1:1.500

Bronnen:

- Topografische Dienst Kadaster, Apeldoorn 2015.
- Provincie Limburg, Maasrucht 2015.
- Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS en Rijkswaterstaat.

OOLDER ADVIES Victor Mattart
info@oolderadvies.nl

Document path: G:\03 ArcGIS PROJECTEN\002 OPDRACHTGEVERS\203 Rentmeester van Soest\065 Verhagen\02 ArcMap\170209 Verhagen bouwkaavel.mxd

