

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-639331
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer:	633790
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Bocholterweg 27.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden met een vergoeding van de sloopkosten van de bedrijfsgebouwen aan de Bocholterweg 27 in te stemmen.

Inleiding

Door de heer J. Hoeben, Bocholterweg 27, 6006 TL Weert is een principeverzoek ingediend om een vergoeding van de sloopkosten voor de bedrijfsgebouwen aan de Bocholterweg 27. Het gaat om twee grotere stallen en een kleine stal, in totaal ongeveer 1.145 m².

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Het betreft een intensief veehouderijbedrijf. De locatie ligt in het dorpsgezicht Dijkerakker en nabij de Sint Annamolen op Keent.

In de Structuurvisie Weert 2025, met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, is voor een beperkt aantal locaties in dit dorpsgezicht de mogelijkheid opgenomen om een woning te bouwen als compensatie voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Van dit beleid is inmiddels eenmaal gebruik gemaakt (locaties Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2, beëindiging beide bedrijven, betreft dezelfde eigenaar, toevoegen twee woningen).

Een dergelijke mogelijkheid is tevens voor onderhavige situatie opgenomen. In voorliggende situatie is het echter niet mogelijk om een woning te bouwen, omdat niet aan de geurnormen kan worden voldaan vanwege omliggende agrarische bedrijven. Initiatiefnemer verzoekt nu de gemeente om de sloop- en bijkomende kosten te vergoeden. Deze kosten bedragen € 46.939,84.

Beoogd effect/doel

Weert, 10 december 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord		<i>lu</i>		<i>MA</i>	<i>PA</i>	<i>W</i>	<i>B</i>
	bespreken			<i>gg</i>				
Soort besluit: Besluit college								

08.01.2019

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: *08.01.2019*

Nummer: *9*

De secretaris,

Met het planvoornemen wordt de kwaliteit van het dorpsgezicht Dijkerakker versterkt.

Argumenten

1. *Aan het verzoek kan onder voorwaarden tegemoet gekomen worden.*

Het verzoek is een creatieve oplossing om te komen tot ontstening van het buitengebied en versterking van het dorpsgezicht. Aangezien in de Structuurvisie Weert 2025 en in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert slechts een beperkt aantal locaties is opgenomen waar als compensatie voor de sloop van stallen een woning gebouwd mag worden, is er geen risico op precedentwerking. Wel worden de aanvullende voorwaarden gesteld dat met het vergoeden van de sloopkosten het recht om nog een woning te bouwen komt te vervallen en dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd.

De vergoeding kan plaatsvinden met toekomstig te ontvangen middelen voor het Kwaliteitsfonds Buitengebied. Er kan niet aangegeven worden wanneer de vergoeding plaats zal vinden. Dit is afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen. Tot nu toe (in 5 jaar tijd) is circa € 300.000,- ontvangen. Dat is gemiddeld € 60.000,- per jaar.

2. *Er dient sprake te zijn van duurzame ontstening.*

Het is natuurlijk niet de bedoeling dat er nieuwe stallen worden gebouwd, nadat de stallen gesloopt zijn. Dit is op grond van het bestemmingsplan wel mogelijk. Met initiatiefnemer dient derhalve een overeenkomst te worden gesloten met een clause dat de betaalde vergoedingen terugbetaald dienen te worden wanneer toch nieuwe bebouwing wordt opgericht. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' komt het agrarisch bouwblok ter plaatse van de te slopen stallen te vervallen. Nog niet duidelijk is of de bedrijfswoning dan ook kan worden herbestemd tot burgerwoning, vanwege de milieucirkel van een nabij gelegen agrarisch bedrijf. Er resteert verder circa 265 m² bijgebouwen.

Verder dient gemeld te worden dat er geen gebruik meer gemaakt wordt van de melding activiteitenbesluit. Deze kan dan worden 'ingetrokken'.

Verzoeker is geadviseerd om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Dit is nodig wanneer ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. Dan is het gebruik als burgerwoning rechtmatig.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De gevraagde bijdrage is € 46.939,84 en wordt vergoed zodra inkomsten worden ontvangen voor ontwikkelingen in het buitengebied waarvoor compensatie aan de orde is. Er kan niet op voorhand worden aangegeven wanneer de bijdrage volledig kan zijn voldaan.

Duurzaamheid

Onderdeel van de sloop is de verwijdering van ongeveer 1.300 m² asbestplaten op het dak en aan de gevel. De ontwikkeling draagt bij aan de ontstening van het buitengebied. Tevens wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd.

Uitvoering/evaluatie

Het bedrijf wordt per januari 2019 beëindigd. De stallen worden naar verwachting in 2019 gesloopt.

Communicatie/participatie

Verzoeker wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens, Joke Jongeling, Werner Mentens
Financiën: Edward Salman

Extern:

De heer J. Hoeben

Bijlagen:

1. Ingekomen verzoek
2. Antwoordbrief
3. Afbeeldingen

