b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	:	Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1347036
Naam opsteller voorstel	:	Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1347034
Portefeuillehouder	:	drs. G.J.W. (Geert) Gabriëls drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Grotesteeg 8A.

Voorstel

In principe met het planvoornemen voor de aanleg van een zonneweide en de bouw van een agrarische bedrijfswoning aan de Grotesteeg 8A in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 oktober 2021. In het bestemmingsplan dient de locatie Grotesteeg 29 meegenomen te worden conform het geldende planologische regime voor deze locatie, waarbij het koppelteken tussen beide locaties vervalt.

Inleiding

Met de eigenaar van het perceel Grotesteeg 8A is een vaststellingsovereenkomst overeen gekomen die ziet op beëindiging van een procedure om te komen tot een geitenhouderij en op de ontwikkeling van een zonneweide en de bouw van een bedrijfswoning. Daarnaast komt op een gedeelte van het agrarisch bouwblok de mogelijkheid voor dierenverblijven te vervallen. Schuilgelegenheden voor dieren en gebouwen, geen dierenverblijven zijnde, zijn hier wel toegelaten. Het principeverzoek is als bijlage bij de overeenkomst gevoegd. Dit voorstel ziet op een principebesluit op het verzoek.

Ter plaatse van de Grotesteeg 8A is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het agrarisch bouwblok van de Grotesteeg 8A is gekoppeld aan het agrarisch bouwblok op de locatie Grotesteeg 29. In planologische zin vormen beide locaties zodoende één agrarisch bouwblok. Ter plaatse van de Grotesteeg 29 is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding

Weert, 26 april 2021	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 11 mei 2021 Nummer: 8

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3

'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' van toepassing.

Om het initiatief te faciliteren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Beoogd effect/doel

Het doel is het initiatief te faciliteren en overeenkomstig de vaststellingsovereenkomst te handelen.

Argumenten

1.1 Er wordt een ontwikkeling aan de Grotesteeg 8A beoogd in overeenstemming met de vaststellingsovereenkomst.
De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de bestaande agrarische bedrijfsbestemming/het agrarisch bouwblok. Binnen het bouwblok wordt een agrarische bedrijfswoning toegelaten. Dit kan worden onderbouwd doordat de gemeente nog een bouwrecht heeft vanwege de sloop van een boerderij aan de Maaseikerweg in 2004. Dit speelde ten tijde van de ontwikkeling van het Landbouwontwikkelingsgebied aldaar. De inhoud van de bedrijfswoning wordt maximaal 1.000 m³. Bouw- en goothoogte zijn in lijn met de gebruikelijke afmetingen van woningen in het buitengebied (goothoogte max. 5,5 m, bouwhoogte max. 8 m). De impact van een bedrijfswoning is voor de omgeving wat betreft bebouwing beperkter dan van bedrijfsbebouwing, waarvoor een goothoogte van maximaal 7 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m is toegelaten.

Op het onbenutte deel van het agrarisch bouwblok wordt een functieaanduiding opgenomen waarmee de bouw van dierenverblijven wordt uitgesloten. Gebouwen zijn daar nog wel toegelaten, zoals bijvoorbeeld voor een werktuigenloods.

Verder wordt de mogelijkheid voor de aanleg van zonnepanelen toegelaten op het onbenutte deel van het agrarisch bouwblok. Deze zonnepanelen kunnen een dubbelfunctie hebben en tevens dienst doen als schuilgelegenheid voor de schapen.

Initiatiefnemer wenst de mogelijkheid voor een boerderijwinkel met een oppervlakte van 100 m² rechtstreeks te regelen. Dit is conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' al geregeld in de specifieke gebruiksregels.

Tot slot is de wens om een wolffence voor de voorgevelrooilijn te kunnen oprichten tot een hoogte van 1,5 m. Een wolffence is inmiddels opgericht en kan desgewenst expliciet geregeld worden.

1.2 Voor de locatie Grotesteeg 29 blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.
In verband met het vervallen van het koppelteken dient de locatie Grotesteeg 29 meegenomen te worden in het bestemmingsplan. De planologische situatie ter plaatse blijft verder ongewijzigd.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2021, te verbinden. In dat geval kan daarnaast het bestemmingsplan nog onder de Wro in procedure gebracht worden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021).
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

De meerkosten voor het meenemen van de locatie Grotesteeg 29 in het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en wordt betaald uit het budget voor onderhoud bestemmingsplannen en visies (grootboeknummer 58101, categorie 43800). De inschatting is dat de meerkosten maximaal € 1.000,- bedragen.

Duurzaamheid

Een inpassingsplan dient onderdeel uit te maken van het nieuwe bestemmingsplan. Deels staat de bebouwing op de grens van het bouwvlak. Waar dat het geval is, is inpassende beplanting alleen mogelijk op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Daar waar dit het geval is dienen de betreffende gronden in het bestemmingsplan te worden meegenomen. Verder dient de inpassende beplanting als voorwaardelijke verplichting te worden geregeld in het bestemmingsplan, overeenkomstig de gebruikelijke systematiek.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer heeft tot 1 oktober 2021 de tijd om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Met de eigenaar van de locatie Grotesteeg 29 wordt in overleg getreden.

De omgeving wordt betrokken bij het proces om te komen tot een inpassingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Peter Kuppens
Financiën: Edward Salman

Extern:

-

Bijlagen:

1. Antwoordbrief
2. Principeverzoek
3. Afbeeldingen Grotesteeg 8A en 29