b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1379340
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1379310
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek wijzigen bestemming woningen Vlootkant 1 en 3 en agrarisch bouwblok aan Vlootkant ongenummerd.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemmingen van de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 naar 'Wonen' en het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch' met bouwaanduiding 'schuur' ter plaatse van de Vlootkant ongenummerd alsmede het ontkoppelen van het bouwvlak Vlootkant 4 met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 december 2021.

Inleiding

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV heeft namens initiatiefnemers, woonachtig aan de Vlootkant 1 en 3 in Stramproy een verzoek ingediend om de bestemmingen van deze woningen aan de Vlootkant te wijzigen van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Tevens komt het agrarisch bouwblok aan de Vlootkant ongenummerd te vervallen, waarbij een bestaande werktuigenloods wordt gehandhaafd en dient het agrarisch bouwblok aan de Vlootkant 4 te worden ontkoppeld.

De woningen aan de Vlootkant zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op beide woningen ligt de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van Vlootkant 1 is gekoppeld aan het agrarisch bouwblok aan de overzijde van de Vlootkant (nummer 4), dat al jaren geleden is afgesplitst en niet meer in eigendom is van initiatiefnemers (kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie F, nummers 1078 en 1079). Op betreffende percelen wordt een paardenhouderij geëxploiteerd.

Vlootkant 1 is eveneens gekoppeld aan een agrarisch bouwblok ten noorden van het perceel aan de Vlootkant 3 (kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie F, nummer

Weert, 7 juni 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.: 22 juni 2021 Nummer: 18

De secretaris,

1125). Op deze gronden liggen sleufsilo's en staat een werktuigenloods. Deze gronden zijn wel nog in eigendom van de eigenaresse van Vlootkant 1.

Beoogd effect/doel

De bestemmingen van de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 wijzigen naar Wonen, conform het huidige gebruik.

Argumenten

1.1. De woningen zijn niet meer verbonden aan een agrarisch bedrijf.
Het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Vlootkant (nummer 4) is afgesplitst van Vlootkant 1. Ook aan de Vlootkant 3 wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend, terwijl de voormalige agrariërs wel nog woonachtig zijn op beide adressen. Bij de twee woningen wordt 300 m² bijgebouwen toegelaten. Dit is meer dan de basisoppervlakte van 150 m² die standaard bij woningen wordt toegelaten. De bebouwing is reeds aanwezig. Bij Vlootkant 1 dient nog 104 m² te worden gesloopt om tot 300 m² bijgebouwen te komen. Het beleid laat onder voorwaarden uitbreiding van de oppervlakte bijgebouwen bij woningen in het buitengebied naar 300 m² toe.

1.2 De agrarische bedrijfsbestemming wordt verkleind.
De koppelingen tussen de bouwvlakken wordt verwijderd. Het bouwvlak waar de werktuigbergenloods op staat komt te vervallen, de bestemming wordt omgezet in 'Agrarisch' en er wordt een bouwaanduiding 'schuur' geprojecteerd op de locatie van de werktuigenberging (die een oppervlakte heeft van 190 m²). In het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet worden opgenomen dat op het nu nog gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

1.3 Er wordt een financiële en landschappelijke compensatie gedaan voor de omzetting naar burgerwoningen.
In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. De voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de bedrijfsvoering is beëindigd, alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming Wonen en de milieuvergunning is ingetrokken. Het gedeelte van het bouwvlak aan de Vlootkant 4 (gekoppeld bouwvlak) is afgesplitst en verkocht aan een derde die een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) heeft. Het is dan ook niet meer mogelijk om aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen. Het andere gekoppelde bouwvlak ten noorden van de Vlootkant 3 is in eigendom van de eigenaresse van Vlootkant 1. Op dit bouwvlak staat een werktuigenberging. Initiatiefnemers willen de aanwezige sleufsilo's (met een oppervlakte van 825 m²) verwijderen en de bestemming wijzigen naar 'Agrarisch', maar de loods niet slopen, omdat deze wordt gebruikt door kleinkinderen en maatschappelijke verenigingen uit Stramproy. Daarnaast willen de initiatiefnemers op enkele plaatsen in de nabijheid van de percelen bomen aanplanten ter compensatie.

Vanwege het feit dat het verzoek niet passend is binnen het bestemmingsplan en het beleid, is het informeel voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte & Economie. De commissie gaf twee gedachtelijnen mee:

1. De werktuigenloods verplaatsen naar het gekoppelde bouwvlak aan de Vlootkant 4 (is dus niet meer in eigendom van de familie).
2. De werktuigenloods behouden en een financiële compensatie eisen op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Initiatiefnemers hebben er voor gekozen om de loods te behouden op de huidige locatie en een financiële en landschappelijke compensatie te doen.

Er is geen specifieke module in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgenomen voor dit soort situaties, omdat het beleid hier niet in voorziet. De regeling voor bijgebouwen bij woningen komt het dichtst bij voorliggende situatie. Voor het realiseren van extra bijgebouwen bij een woning is in het kwaliteitsmenu een compensatie ter waarde van € 100,- per m² extra bijgebouw opgenomen. Deze module wordt hier toegepast. Dit betekent dus een compensatie van € 100,- x 190 m² (oppervlakte van de loods) = € 19.000,-.
Dit bedrag wordt gebruikt voor bosontwikkeling binnen de gemeente Weert. De compensatie wordt hier direct aan gekoppeld.

Naast de financiële compensatie moet er een landschappelijke inpassing plaatsvinden. Dit dient te gebeuren op basis van een analyse van het landschap. De voorgestelde inpassing in de onderbouwing van Aelmans (o.a. in de vorm van knotwilgen) van 11 februari 2021 is niet voldoende. Op de geplande locaties staan al bomen en dit heeft dan ook geen meerwaarde.
Het inpassingsplan wordt in het bestemmingsplan publiekrechtelijk geregeld als voorwaardelijke verplichting, waarbij uiterlijk 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de aanplant dient te zijn gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden.
De landschappelijke inpassing moet op eigen perceel worden gerealiseerd, waardoor geen afhankelijkheid van derden kan ontstaan.

Minimale vereisten voor de landschappelijke inpassing:

- beschrijving van het gebied waar een ingreep gaat plaatsvinden;
- beknopte analyse landschap (vanuit omgeving) incl. uitsnede kaart 4 landschapskader Noord- en midden Limburg. (http://www.limburg.nl/e_Loket/Atlas_Limburg/Thematische_kaarten/Natuur_en_Landschap); natuur- en landschapsvisie etc.
- schets huidige en nieuwe situatie 1: 500 (inclusief bouwblokgrens);
- schets en beschrijving inpassingsplan (1:500) incl. enkele dwars doorsnedes met vaste maatvoering (1:200);
- apart beschrijving extra tegenprestatie(s);
- beplantingslijst incl. maten. Minimale vereisten: bomen 16-18, struikvormers 80-100;
- beschrijving per element hoe in volgroeide staat elementen uit zien en hoe eigenaar elementen dient te onderhouden;
- berekening en uitwerking hemelwaterafvoer en berging.

1.4 Het initiatief is vanuit milieuoogpunt in principe haalbaar.
Voor wat betreft geur kan voor de paardenhouderij aan de overzijde worden voldaan aan de aan te houden afstanden tot de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 en kan in principe medewerking worden verleend aan de bestemmingsplanwijziging. In het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat andere nabijgelegen agrarische bedrijven niet worden belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden én dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Voor wat betreft de melding Activiteitenbesluit van de Vlootkant 1 en 3 dienen de eigenaren aan de gemeente mede te delen dat hiervan geen gebruik meer gemaakt wordt.

1.5 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 december 2021, te verbinden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers 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.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Juridische gevolgen
In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico en de afdracht in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dient met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te worden aangegaan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

De beantwoording van de brief heeft langere tijd in beslag genomen vanwege de complexiteit van het verzoek. Hierbij is frequent overleg gevoerd met initiatiefnemers en de adviseur. Zij zijn meegenomen in het proces en zijn aldus op de hoogte van de langere doorlooptijd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Werner Mentens en Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie) en Suzan Govers (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)
Informatieve raadscommissie Ruimte & Economie d.d. 31 maart 2021

Extern:

Bewoners Vlootkant 1 en 3
Ton Crasborn (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV)

Bijlagen:

Principeverzoek d.d. 25 september 2020 (M201823.003/TCR) en de aanvulling d.d. 11 februari 2021 (M201823.007/TCR)
Antwoordbrief