

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-2126465
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2123167
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Haanheuvelweg 5/Breijbaan.

Voorstel

In principe met de herontwikkeling van de locatie aan de Haanheuvelweg 5, tot het realiseren van een Ecodorp, bestaande uit 10 kleine volwaardige sociale huurwoningen voor permanente bewoning en bijbehorende voorzieningen in te stemmen door middel van een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro tot uiterlijk 1 september 2023 dan wel tot 1 april 2024 indien dit niet mogelijk blijkt en het plan onder de Omgevingswet in procedure wordt gebracht.

Inleiding

Door de bewonersvereniging Ecodorp Hof van Weleert te Weert is een verzoek ingediend om aanpassing van het bestemmingsplan voor de locatie Haanheuvelweg 5/Breijbaan in verband met het voornemen om een Ecodorp te realiseren. Het Ecodorp zal bestaan uit een clustering van 10 kleine volwaardige sociale huurwoningen met een vloeroppervlak van ca. 60 m², een buurthuis van ca. 200 m² voor gezamenlijke en/of educatieve activiteiten, een werkplaats van ca. 200 m² voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven, gemeenschappelijk groen zoals een voedselbos en permacultuurtuin en een Tiny House en pipowagen voor B&B.

De ontwikkeling is voorzien op de kadastrale percelen, sectie AB nr. 365 (ged.) aan de Breijbaan en sectie AB, nr. 366 aan de Haanheuvelweg 5.

Op de locatie aan de Haanheuvelweg 5 was in het verleden een nertsenfarm gevestigd. Ongeveer 10 jaar geleden zijn de activiteiten gestaakt en sindsdien wordt een passende bestemming voor deze locatie gezocht. Het is een locatie met kwaliteitsarme bebouwing, waaronder vervallen schuren met asbest. Het geheel maakt een verwaarloosde indruk en kan een kwaliteitsverbetering gebruiken. Bij het onderhavige initiatief is tevens een deel van de omliggende agrarische gronden meegenomen.

Weert, 20 juni 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 4 juli 2023

Nummer: 12

De secretaris



De uitoefening van deze nertsenfarm betrof overigens ook de locatie Gebleekttesteeg 15 (niet gekoppeld bouwblok). Deze locatie valt buiten dit initiatief.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze bestemming geldt deels voor het kadastrale perceel, sectie AB, nr. 366 en in zijn geheel voor het kadastrale perceel, sectie AB, nr. 365, waar de voormalige nertsenfarm was gevestigd. De agrarische bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van ca. 0,6 ha. Ca. 900 m² van dit agrarische bouwblok is bebouwd. Het resterende gedeelte van het kadastrale perceel, sectie AB, nr. 365 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied'. De oppervlakte van dit perceel is ca. 7.129 m², waarvan ca 3.000 m² binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ligt en ongeveer 4.129 m² in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. In de zuidoost hoek van dit perceel staat een gebouwtje met een oppervlakte van ca. 75 m² ten behoeve van faunabeheer en schadebestrijding. Dit is een goed onderhouden gebouwtje dat nog in gebruik is en is in het bestemmingsplan niet nader geregeld. Deze jagershut is reeds in gebruik ten behoeve van faunabeheer sinds ca. 1989.

Een gedeelte van dit agrarische perceel met een oppervlakte van ca. 1.320 m², onder meer het gedeelte waar de jagershut is gesitueerd, wordt niet aangekocht door Ecodorp. Het verzoek is om de bestaande bebouwing van dit perceel positief te bestemmen in het te herziene bestemmingsplan en hiervoor een bouwvlak van 100 m² op te nemen. Dit is ook globaal de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

In de nieuwe situatie zal ten behoeve van het Ecodorp in totaal ca. 1.150 m² aan bebouwing worden gerealiseerd (10 woningen 600 m², 1 buurthuis 200 m², 1 werkschuur 200 m², diverse bijgebouwen 150 m²).

Beoogd(e) doel(en)

Het realiseren van een passende bestemming voor vrijkomende agrarische bebouwing en herontwikkeling van deze locatie met duurzame woningbouw in de vorm van een nieuwe woonvorm. De ontwikkeling draagt bij aan de gestelde doelen in de Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030' en haakt aan bij de 'Notitie Klein Wonen in Weert'. Dit geldt specifiek voor de in de strategische visie genoemde waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep', 'Iedereen doet mee', 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit' en 'Duurzaam en innovatief ondernemen en leven'.

Te behalen resultaten

Vrijkomende agrarische bebouwing op een locatie met kwaliteitsarme bebouwing krijgt een passende invulling en op de locatie worden levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen gebouwd in de vorm van een nieuw woonconcept. De ontwikkeling van een voedselbos draagt tevens bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Uit te voeren activiteiten

Medewerking verlenen aan dit initiatief en het doorlopen van de planologische procedure.

Argumenten

Het betreft een nieuw duurzaam woonconcept.

Het woonconcept omvat een clustering van tien kleine volwaardige sociale huurwoningen voor permanente bewoning met een vloeroppervlak van ca 60 m², waarvan acht woningen

zijn bedoeld voor vaste bewoners van het Ecodorp en twee woningen (Thoeës Huuskes) zijn bedoeld voor mensen die "even een pauze nodig hebben in hun leven" en maximaal zes maanden bij Hof van Weleert verblijven.

Uitgangspunt is dat het initiatief wordt gerealiseerd met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk, dus woningen gebouwd met duurzame en herbruikbare materialen met een positieve impact op het milieu en optimaal verbruik van warmte en energie, water en afvalwaterzuivering.

Het Ecodorp Hof van Weleert is het eerste ecodorp in Limburg, waarbij als kernwaarden gelden: zorg voor de natuur, zorg voor elkaar, autonomie en kennisdeling. Initiatiefnemer pioniert hiermee op het gebied van verduurzaming van de land- en tuinbouw.

Er wordt een invulling gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing.

Het plan is gebaseerd op de herontwikkeling van een bestaande bebouwde agrarische bedrijfslocatie met vrijkomende agrarische bebouwing. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij met bijbehorende bebouwing draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap en is daarom een positieve ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt ook een maatschappelijke, educatieve en zorggerelateerde functie ingevuld. In de structuurvisie zijn het vinden van functies dan wel het saneren van voormalige agrarische bebouwing als opgave geduid.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen te bouwen boven op de prognose en tempo te houden op bouwontwikkeling.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige (huur)woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Tevens zijn de woningen energetisch toekomstbestendig en voldoen ook hiermee aan deze structuurvisie.

Het initiatief dient gezien te worden als een pilot. Het betreft een nieuwe woonvorm en het past volledig binnen de strategische visie van de gemeente om initiatieven te faciliteren die zich richten op bewustwording, naar elkaar omzien, dichterbij de natuur en met een kleine voetafdruk.

Het initiatief is op 27 juni 2023 regionaal afgestemd.

Er wordt voldaan aan de Landbouwvisie.

In de landbouwvisie wordt uitgegaan van 6 waarden, te weten (positieve) gezondheid, verbinding sociaal en fysiek, biodiversiteit, natuurinclusieve bedrijfsvoering, economische innovatie en veilige omgeving. Het onderhavige initiatief draagt in positieve zin bij aan al deze genoemde waarden.

Met het invullen van deze ontwikkeling wordt verder een (potentieel) intensief veehouderijbedrijf nabij natuurgebieden beëindigd en wordt een nieuwe bestemming gecreëerd voor een zogenaamde VAB-locatie (vrijkomende agrarische bebouwing).

Het initiatief voorziet tevens in een maatschappelijke en educatieve functie.

Onderdeel van het concept is een buurthuis met huiskamerfunctie voor de buurt, verhuur van twee zogenaamde Thoeës Huuskes en diverse activiteiten zoals kleinschalige educatieve workshops om anderen te inspireren tot een meer bewuste woon- en leefstijl. Kennis opdoen en kennis delen met het gebruik van duurzame materialen, methoden en nieuwe technologieën voor woningbouw is eveneens een van de uitgangspunten van het Ecodorp.

De locatie krijgt een passende bestemming.

De huidige agrarische bedrijfsbestemming dient te worden omgezet naar een bestemming 'Natuur' waarbij voor de woningen een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ecodorp' wordt opgenomen. De overige bebouwing dient in de regels te worden opgenomen, waarbij een maximale oppervlakte voor de bebouwing wordt aangegeven (buurthuis, werkschuur en diverse bijgebouwen). Een inrichtingsplan dient verder onderdeel uit te maken van het toekomstige bestemmingsplan/omgevingsplan, waarbij ook de aanleg van diverse voorzieningen wordt geregeld (onder andere parkeren). Voor de jachthut dient de bouwaanduiding 'schuur' te worden opgenomen. De jachthut is een uitvalsbasis voor jagers die actief zijn in het faunabeheer. Het betreft zodoende een maatschappelijke functie. De jachthut is nimmer vergund, maar gelet op de maatschappelijke functie achten wij het aanvaardbaar om deze planologisch te regelen.

De biodiversiteit wordt hersteld en vergroot.

De biodiversiteit wordt hersteld en vergroot door middel van natuurinclusief bouwen, voedselvoorziening door permacultuur, een voedselbos en natuurherstel in de directe woonomgeving.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2023 te verbinden. Mocht het niet mogelijk zijn voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in te dienen, dan dient uitgegaan te worden van een Omgevingsplan. Over de aan te leveren stukken wordt in dat geval contact gehouden met initiatiefnemer. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd, tot 1 april 2024.

Kanttekeningen en risico's

De milieuvergunning voor deze locatie dient te worden ingetrokken.

De milieuvergunning voor de voormalige nertsenfarm op deze locatie dient te worden ingetrokken.

Er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld.

Er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld dat is afgestemd op het gebied. Dit inrichtingsplan dient onderdeel uit te maken van de regels van het te herzien bestemmingsplan/omgevingsplan, waarbij wordt geadviseerd in een afwijking van het bestemmingsplan te regelen dat in beperkte mate het inrichtingsplan kan worden veranderd, mits getoetst en akkoord bevonden.

Parkeren is een aandachtspunt.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hierbij dienen ook de nader in te vullen maatschappelijke en educatieve functies meegenomen te worden. Deze dienen een kleinschalig karakter te hebben. Dit dient nader inzichtelijk te worden gemaakt.

Onderbouwd dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.

In het bestemmingsplan/omgevingsplan dient nader onderbouwd te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure

wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Er dient nadere afstemming plaats te vinden ten aanzien van de jachthut.

Het gebruik van de jachthut wordt in het te herzien bestemmingsplan/omgevingsplan geregeld, zodat het kan worden gelegaliseerd. De jachthut is in eigendom van derden. Dit dient door initiatiefnemer nader afgestemd te worden met de eigenaar.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,- (prijspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo (bruto vloeroppervlak) van de nieuwe bebouwing te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Indien de procedure in 2024 gaat lopen, nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld en in werking is getreden, wordt de bijdrage gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving, die de opvolger is van de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied, zulks onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Extern:

Initiatiefnemer

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht de omgeving c.q. de aangrenzende grondeigenaren te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

Planning

Tot 1 september 2023 wordt initiatiefnemer de tijd gegeven om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Mocht dit niet lukken dan dient de ontwikkeling meegenomen te worden in het Omgevingsplan. In dat geval wordt de termijn met 6 maanden verlengd, tot 1 april 2024.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Haanheuvelweg 5
2. Bijlage principeverzoek Haanheuvelweg 5
3. Antwoordbrief
4. Procedure herziening bestemmingsplan
5. Informatie ten behoeve van grondexploitatie