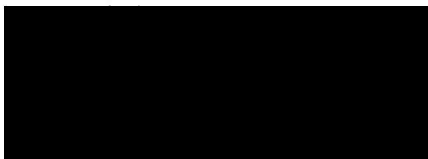


Ecodorp Hof van Weleert



Weert, **06 JULI 2023**

Onderwerp: principeverzoek Ecodorp Haanheuvelweg 5/Breijbaan
Ons kenmerk: 2123167 / 2130963

Beste 

Op 15 juni 2023 heeft u een principeverzoek ingediend ten behoeve van 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. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van de locatie van de locatie aan de Haanheuvelweg 5, tot het realiseren van een Ecodorp zoals hierboven is omschreven in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 september 2023. Mocht dit niet lukken dan dient het planvoornemen te worden verwerkt in het Omgevingsplan, in dat geval wordt de termijn met een half jaar verlengd tot uiterlijk 1 april 2024.

Bestemmingsplan

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. 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'.

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. U 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.

Aandachtspunten

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.

Verder wijzen wij u 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 nader afgestemd te worden met de eigenaar.

Participatie

Wij verzoeken u de omgeving c.q. de aangrenzende grondeigenaren te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening en hierover een terugkoppeling te geven aan de gemeente.

Overeenkomst

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met u aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie (zie bijlage) 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.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 september 2023 te zijn ingediend. 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 met u gehouden. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd tot 1 april 2024.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

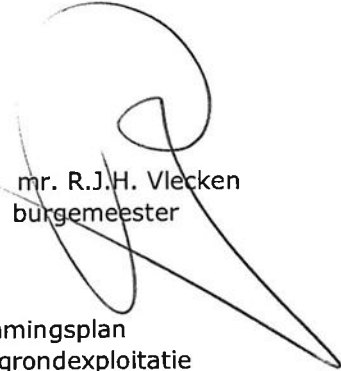
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 232 en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen:

1. Procedure herziening bestemmingsplan
2. Informatie ten behoeve van grondexploitatie

