

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-1363352
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 648325
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Laarveld fase 3, beëindiging inrichting voor het houden en fokken van honden aan de Laarderweg 41.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de concept overeenkomst met ██████████ inzake de Laarderweg 41 en Laarveld.
2. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot bijgevoegde financiële onderbouwing op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet openbaarheid van bestuur, tot einde grondexploitatie Laarveld, te weten 31-12-2031.
3. De raad in de gelegenheid te stellen voor het maken van wensen en bedenkingen.
4. De raad de geheimhouding te laten bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet openbaarheid van bestuur, tot einde grondexploitatie Laarveld, te weten 31-12-2031.

Inleiding

In juli 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Laarveld 2020 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 152 woningen in fase 3 van Laarveld mogelijk. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Direct aansluitend aan fase 3 van Laarveld is aan de Laarderweg 41 een inrichting gesitueerd voor het houden en fokken van honden. Deze inrichting is gelegen binnen het bestemmingsplan Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy. Deze inrichting levert beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden in Laarveld. Ook kan er in de toekomst in de nieuwe woonwijk sprake zijn van geluidsoverlast ten gevolge van blaffende honden, wanneer de inrichting niet wordt opgeheven.

Met de eigenaar is gesproken over beëindiging van de inrichting. De afspraken hierover zijn vastgelegd in bijgevoegde concept overeenkomst en deze concept overeenkomst wordt in het kader van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet nu voorgelegd aan de gemeenteraad.

Weert, 17 mei 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	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.: 1 juni 2021

Nummer: 13

De secretaris,

In ruil voor beëindiging van de inrichting krijgt de eigenaar de mogelijkheid om twee bouwkavels te ontwikkelen op zijn gronden aan de Laarderweg 41.

Beoogd effect/doel

Doel van de overeenkomst is het beëindigen van de inrichting voor het houden en fokken van honden.

Argumenten

1.1 Door beëindiging van de inrichting zijn er meer passende mogelijkheden voor woningbouw in Laarveld en is de bouw van een geluidsmuur niet noodzakelijk.

De invloed van het geluid van de inrichting reikt over een deel van fase 3 van Laarveld. In dit gedeelte van Laarveld, waarin 11 woningen zijn geprojecteerd, kunnen volgens het bestemmingsplan Laarveld 2020 nu al woningen worden gebouwd. Deze mogelijkheden zijn vanwege het geluid echter beperkt in bouwhoogte. De toegestane bouwhoogte is maximaal 4 meter, waardoor de in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan opgenomen woningcategorieën, te weten 2-kappers, vrijstaand geschakelde woningen en één woning voor particulier opdrachtgeverschap, niet in de beoogde vorm kunnen worden gebouwd. Daarnaast is woningbouw in de hierboven aangegeven beperkte bouwhoogte alleen mogelijk wanneer op de erfgrans tussen deze woningen en de hondenkennel een muur wordt gerealiseerd met een hoogte van 2,5 meter zonder openingen. Dit als geluidswerende voorziening. Vanuit ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig oogpunt is de aanwezigheid van een muur van 2,5 meter niet gewenst. De bouw van de oorspronkelijk beoogde woningen is juist wel gewenst. Na beëindiging van de inrichting voor het houden en fokken van honden kan de bouw van 2-kappers, vrijstaand geschakelde woningen en een woning voor particulier opdrachtgeverschap, met goothoogtes en bouwhoogtes van 6 respectievelijk 10 meter, mogelijk worden gemaakt met een binnenplanse afwijking.

1.2 Door beëindiging van de inrichting wordt eventuele geluidsoverlast in de nieuwe woonwijk voorkomen.

De aanwezigheid van een inrichting voor het houden en fokken van honden direct naast een nieuwe woonwijk heeft invloed op het wooncomfort. Ook wanneer er een muur wordt gerealiseerd van 2,5 meter hoog. Hoewel met de bouw van de muur en woningbouw in beperkte hoogte wordt voldaan aan de wet- en regelgeving ten aanzien van geluid, kan deze situatie tot overlastmeldingen leiden.

1.3 De concept overeenkomst bevat de goede afspraken over de toekomstige situatie ter plekke.

Met het sluiten van onderhavige overeenkomst wordt zorggedragen voor een beter leefklimaat. De ontwikkeling van de twee bouwkavels staat in verhouding tot de kosten van de planologische procedure en beëindiging van de inrichting.

2.1 De stukken met betrekking tot de financiële onderbouwing dienen geheim te blijven. Reden is om de belangen van de gemeente Weert niet te schaden.

Kanttelingen en risico's

De planologische procedure om te komen tot wijzigen van het bestemmingsplan op de locatie Laarderweg 41, waarbij de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt, kan leiden tot zienswijzen en beroep. In het uiterste geval komt deze wijziging van het bestemmingsplan niet tot stand en wordt onderhavige overeenkomst ontbonden.

Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt mogelijk tot planschadeclaims. In de overeenkomst is geregeld dat de kosten van eventuele planschade voor rekening komen van [REDACTED]. De kosten die voor zijn rekening komen zijn echter gemaximeerd.

Het risico dat kosten voor planschade boven dit gemaximeerde bedrag uitkomen wordt als zijnde gering ingeschat.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Als het traject om te komen tot beëindiging van de inrichting slaagt, hoeft er geen muur te worden gerealiseerd. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie.

Het sluiten van deze overeenkomst heeft geen andere financiële gevolgen voor de gemeente.

Duurzaamheid

Het opheffen van de inrichting draagt bij aan een duurzamere leefomgeving.

Uitvoering/evaluatie

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Laarderweg 41 wordt via de gebruikelijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd. Nadat de wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Laarderweg 41 onherroepelijk is, wordt de intrekking van de vergunning voor de inrichting voor het houden en fokken van honden geëffectueerd.

Communicatie/participatie

Omwonenden worden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Ook worden omwonenden te zijner tijd, wanneer het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd, door de gemeente geïnformeerd over de voorgenomen wijziging.

Overleg gevoerd met


Intern:

Marian Arts, Michel Jans, Orte Hermus, Fred van Vliet (afdeling Ruimte en Economie), Birgit Eggelen (Projectbureau).

Extern:

Kerkhof en Kakkenberg Rentmeesters.

Bijlagen:

1. Concept overeenkomst met 
2. Financiële onderbouwing

