

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1607638
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1514442
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Principeverzoek ruimte voor ruimte woning Breyvin tussen 11 en 13.

Voorstel

Het principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Breyvin tussen de nummers 11 en 13 af te wijzen.

Inleiding

Door RvR Limburg C.V. is op 19 januari 2022 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan Breyvin tussen de nummers 11 en 13. De kavel zou volgens de aanvraag ook bebouwd kunnen worden met drie of vier starters- en/of levensloopbestendige woningen. Op 14 februari 2022 is een aangepast verzoek ontvangen. In dit verzoek wordt niet gesproken over het aantal woningen.

Op 17 november 2021 is door RvR Limburg C.V. een vergelijkbaar principe verzoek ingediend. Dit verzoek is ambtelijk bij schrijven d.d. 3 december 2021 afgewezen. Hierbij is de mogelijkheid geboden om alsnog een formeel standpunt door het gemeentebestuur in te laten nemen. Daarvoor is dan wel leges verschuldigd.

Door de eigenaar van de gronden, beoogde contractpartner van RvR Limburg C.V., is bij schrijven d.d. 5 januari 2022 eveneens een principeverzoek ingediend voor hetzelfde initiatief. Met RvR Limburg C.V., contractpartner voor de gemeente, is afgesproken dat het verzoek via RvR Limburg C.V. wordt behandeld.

Uitgangspunt voor de realisering van ruimte voor ruimte woningen is dat er sprake dient te zijn van een lint of cluster. Dat betekent dat er een open plek tussen bebouwing wordt opgevuld zodat er een sluitend lint of cluster ontstaat. Er dient geen sprake te zijn van het verlengen van een lint of cluster.

De provincie Limburg acht de locatie kansrijk, mits de kavel helemaal aan de noordzijde van het perceel (F 68) geprojecteerd wordt. De provincie staat het verlengen van een lint dán toe als dit helemaal aan de noordzijde wordt geprojecteerd. De provincie heeft in haar beoordeling aangegeven dat de locatie stedenbouwkundig niet helemaal ideaal is, daarom begrijpt de provincie de terughoudendheid van de gemeente. De gemeente is het aangewezen orgaan om een definitief besluit te nemen. Het verzoek van 19 januari 2022, met bijbehorende situatietekening (2 varianten), is naar de provincie gestuurd om advies, omdat dit afwijkt van een eerder door de provincie ingenomen standpunt. In reactie daarop heeft de provincie aangegeven dat de bijgevoegde schetsen geen invulling geven aan het kansrijkeheidsadvies van 28 september 2021. Dat is de reden dat RvR Limburg C.V. op 14 februari 2022 een aangepast principeverzoek heeft ingediend.

Beoogd effect/doel

Het doel is initiatiefnemer duidelijkheid te geven over het verzoek.

Argumenten

Er is sprake van het verlengen van een lint/cluster.

Het lint/cluster bevindt zich aan de Horsterweg. De woning Breyvin 13 bevindt zich weliswaar achter dit lint/cluster. De woning Breyvin 13 vormt de begrenzing van het bebouwde gebied. De aan de overzijde van de weg gelegen schuur ligt in een agrarische bestemming en vormt aan de overzijde van de Breyvin de begrenzing van het bebouwde gebied. De waterloop de Vliet, die ter plaatse deels ondergronds loopt, geeft op een natuurlijke wijze de overgang aan naar het onbebouwde buitengebied. Het vergezicht vanaf de Vliet op Breyvin en achterliggend gebied ondersteunt dit beeld.

De open ruimte tussen de woningen Breyvin 11 en 13 bedraagt ongeveer 117 m, tussen de woonbestemmingen bedraagt deze afstand ongeveer 94 m. Uitgaande van een gebruikelijke afmeting van 25 m x 40 m voor een ruimte voor ruimte kavel en rekening houdend met de breedte van de Vliet resteert een open ruimte van ongeveer 65 m wanneer direct aan de zuidzijde van de Vliet een woningbouwkaavel wordt geprojecteerd. Er is zodoende geen sprake van het opvullen van een open ruimte binnen een lint/cluster. De afstand tussen de woning Breyvin 13 en de nieuwe woning zal ongeveer 38 meter bedragen. Deze open ruimte aan de zuidzijde van Breyvin 13 is te groot om van het opvullen van een lint/cluster aan de Breyvin te spreken.

Al met al komt de beoogde locatie 'in het vrije veld' te liggen. Er is geen sprake van het opvullen van een open ruimte in een lint/cluster.

De Natuur- en landschapsvisie ondersteunt het behoud van het onbebouwde karakter. De locatie wordt in de Natuur- en landschapsvisie gekenmerkt met het landschapstype 'Velden', omgeven door oude stads- en dorpskernen. De omschrijving van het landschapstype 'Velden' is als volgt: de huidige verschijningsvorm kenmerkt zich door open gebied omsloten met verdichte rand van bebouwing en wegbegeleidende beplanting, open agrarisch gebied, akkerbouw en weilanden met beperkte natuurwaarde, bolle akkers met een smal kronkelende padenstructuur en cultuurhistorisch waardevolle objecten (molens, wegkruisen, solitaire boom,...). In het streefbeeld worden onder andere open zichten over akkers voorgestaan met beeldbepalende solitaire bomen, boomgroepen op perceelhoeken of markante plekken. De bouw van een woning beperkt in verregaande mate het open karakter binnen de aanwezige structuur van wegen en landschap.

De vergelijking met andere ruimte voor ruimte locaties in Stramproy gaat niet op.

In de brief van de eigenaar, beoogd contractpartner van RvR Limburg C.V. wordt gewezen op soortgelijke andere locaties in Stramproy waar wel medewerking voor verleend is. Concrete locaties worden niet genoemd. Onderstaand wordt gemotiveerd waarom een vergelijking met andere locaties met ruimte voor ruimte woningen in Stramproy niet op gaat:

- de woningen Vloedmolenweg 10A, 12A, 12B, 15A en 15B liggen in een lint tussen Vloedmolenweg 10-12C en 15-19 en met bebouwing aan de overzijde;
- de woningen Horsterweg 43, 45, 47 en 49A liggen in een lint tussen bestaande woningen aan de Horsterweg 41-49-51 en met bebouwing aan de overzijde;

- de woning Kruisstraat 53B ligt in een lint tussen Kruisstraat 51-55 met bebouwing aan de overzijde, aan een zijde is een open ruimte met een breedte van 20 m, waardoor, gelet op de relatief beperkte omvang, er sprake is van een lint;
- de woningen aan de Soutsweg 2B, 2C en 2D liggen in een lint tussen Soutsweg 2A en 4 met grotendeels bebouwing aan de overzijde;
- de woning Wilhelminastraat 17A ligt in een lint tussen Wilhelminastraat 17 en 19 met bebouwing aan de overzijde en in de bebouwde kom;
- de woningen Bergerothweg 81A en 81B liggen in een lint tussen Bergerothweg 81 en 83 met terugliggende bebouwing aan de overzijde (Dreierstraat), aan een zijde is een open ruimte met een breedte van 23 m, waardoor, gelet op de relatief beperkte omvang, er sprake is van een lint;
- de woning aan De Horst 2A is gelegen in een lint tussen De Horst 2 en 3, hier was sprake van een agrarisch bouwblok waar een directe bouwtitel lag voor de bouw van schuren en stallen. Dit agrarisch bouwblok is volledig wegbestemd en een vergunning voor de bouw van een schuur is ingetrokken. Aanwezige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tunnels zijn verwijderd. Het grootste deel van het agrarische bouwblok is herbested tot 'Agrarisch'. Aan de overzijde bevindt zich de achterzijde van de woningen aan de Horsterweg 57 en De Horst 1, met bijgebouwen. De afstand tot de woning De Horst 2A bedraagt ongeveer 28 m. Deze open ruimte is wat groter, maar hier was, zoals aangegeven, eerder sprake van een agrarisch bouwblok.

Eerder zijn andere locaties op vergelijkbare gronden afgewezen.

Verzoeken om een ruimte voor ruimte woning worden in volgorde van ontvangst afgehandeld. Eerder zijn verzoeken voor vergelijkbare situaties (verlengen van een lint) afgewezen. Het eventueel meewerken aan voorliggend verzoek zou onevenredig zijn tegenover deze eerder afgewezen verzoeken.

In Stramproy zijn meerdere andere woningbouwontwikkelingen in voorbereiding.

De eigenaar geeft aan dat een alternatieve optie is om 3-4 starterswoningen of levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarover merken we op dat in Stramproy meerdere woningbouwontwikkelingen lopen, waaronder met levensloopbestendige woningen en sociale woningen. Met deze lopende ontwikkelingen kan in de woningbehoefte van Stramproy worden voorzien. In het aangepaste verzoek d.d. 14 februari 2022 wordt niets over het aantal woningen aangegeven.

Er wordt bij de gemeente nog altijd geïnformeerd naar mogelijkheden voor de bouw van een woning.

Bij de gemeente wordt regelmatig gevraagd naar de mogelijkheid voor de bouw van een woning. Verzoekers worden hierbij doorverwezen naar RvR Limburg C.V. Ook recentelijk nog zijn meerdere verzoekers doorverwezen. Wij zijn ervan overtuigd dat er een kansrijke locatie zal komen voor de laatste ruimte voor ruimte woning.

Kanttekeningen en risico's

In afwijking van de vergunning is op perceel F 68 een schuur gerealiseerd.

Op 18 mei 2020 is een vergunning verleend voor een schuilgelegenheid voor damherten aan de noordzijde van perceel F 68, met een oppervlakte van 15 m², overeenkomstig de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor schuilgelegenheden voor dieren in het buitengebied. Het blijkt dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd. Er is een schuur met een oppervlakte van ongeveer 30 m² gerealiseerd, de situering is afwijkend van de vergunning, de schuur is deels op perceel F 694 gerealiseerd. De landschappelijke inpassing is niet aangeplant en door de afwijkende situering kan de landschappelijke inpassing aan de achterzijde niet worden aangeplant. De schuur wordt gebruikt voor de

opslag van hooi. Mogelijk zijn er meer strijdigheden, waaronder ten aanzien van de hoogte. Het beleid laat de bouw van schuren in agrarisch gebied niet toe. Wanneer wel aan het principeverzoek medewerking wordt verleend kan mogelijk een gedeelte van de schuur gelegaliseerd worden (als bijgebouw bij een woning), echter het gedeelte van de schuur dat op perceel F 694 staat blijft strijdig.

Er is sprake van oneigenlijk gebruik.

Het perceel waar de Vliet ondergronds loopt is door de eigenaar in gebruik genomen en er zijn verhardingen aangebracht. Voor dit perceel is niets met de gemeente geregeld, de gemeente heeft ook geen toestemming verleend voor het aanbrengen van verhardingen. De bestemming laat dit ook niet toe.

Financiële gevolgen

Overeenkomstig de legesverordening is voor principeverzoeken voor ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan leges verschuldigd. De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00 (prijspeil 2021).

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd over het besluit van de raad.
De eigenaar heeft met de raad gecommuniceerd over zijn verzoek.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Mail en situstietekening RvR aangepast verzoek d.d. 14-02-2022
2. Bijlage 2 Afbeeldingen Breyvin 11-13
3. Bijlage 3 Principeverzoek RvR met varianten d.d. 19-01-2022
4. Bijlage 4 Principeverzoek eigenaar d.d. 05-01-2022
5. Bijlage 5 Ambtelijke reactie d.d. 03-12-2021
6. Bijlage 6 Principeverzoek RvR Limburg C.V. d.d. 17-11-2021
7. Bijlage 7 Mail beoordeling provincie Limburg d.d. 28-09-2021

Bijbehorend ontwerpadvies bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1607638

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2022

Overwegende dat door RvR Limburg C.V. op 19 januari 2022 een principeverzoek naar de gemeente gestuurd is. In dit verzoek wordt verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Breyvin tussen de huisnummers 11 en 13.

Blijkens de kadastrale situatie heeft het verzoek betrekking op perceel SRY sectie F nummer 68, groot 4.759 m². De woning is gepland aan de noordzijde van het perceel, de beoogde perceel oppervlakte van de nieuwe woning is 1.000 m².

Overwegende dat niet wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor een ruimte voor ruimte woning, nu er geen sprake is van een lint/cluster. Het lint/cluster bevindt zich aan de Horsterweg. De woning Breyvin 13 bevindt zich weliswaar achter dit lint/cluster. De woning Breyvin 13 vormt de begrenzing van het bebouwde gebied. De aan de overzijde van de weg gelegen schuur ligt in een agrarische bestemming en vormt aan de overzijde van de Breyvin de begrenzing van het bebouwde gebied. De waterloop de Vliet, die ter plaatse deels ondergronds loopt, geeft op een natuurlijke wijze de overgang aan naar het onbebouwde buitengebied. Het vergezicht vanaf de Vliet op Breyvin en achterliggend gebied ondersteunt dit beeld.

De open ruimte tussen de woningen Breyvin 11 en 13 bedraagt ongeveer 117 m, tussen de woonbestemmingen bedraagt deze afstand ongeveer 94 m. Uitgaande van een gebruikelijke afmeting van 25 m x 40 m voor een ruimte voor ruimte kavel en rekening houdend met de breedte van de Vliet resteert een open ruimte van ongeveer 65 m wanneer direct aan de zuidzijde van de Vliet een woningbouwkwavel wordt geprojecteerd. Er is zodoende geen sprake van het opvullen van een open ruimte binnen een lint/cluster. De afstand tussen de woning Breyvin 13 en de nieuwe woning zal ongeveer 38 meter bedragen. Deze open ruimte aan de zuidzijde van Breyvin 13 is te groot om van het opvullen van een lint/cluster aan de Breyvin te spreken.

Al met al komt de beoogde locatie 'in het vrije veld' te liggen. Er is geen sprake van het opvullen van een open ruimte in een lint/cluster.

Overwegende dat niet wordt voldaan aan de Natuur- en landschapsvisie, nu deze visie het behoud van het onbebouwde karakter ondersteunt. De locatie wordt in de Natuur- en landschapsvisie gekenmerkt met het landschapstype 'Velden', omgeven door oude stads- en dorpskernen. De omschrijving van het landschapstype 'Velden' is als volgt: de huidige verschijningsvorm kenmerkt zich door open gebied omsloten met verdichte rand van

bebouwing en wegbegeleidende beplanting, open agrarisch gebied, akkerbouw en weilanden met beperkte natuurwaarde, bolle akkers met een smal kronkelende padenstructuur en cultuurhistorisch waardevolle objecten (molens, wegekruisen, solitaire boom,...). In het streefbeeld worden onder andere open zichten over akkers voorgestaan met beeldbepalende solitaire bomen, boomgroepen op perceelhoeken of markante plekken.

De bouw van een woning beperkt in verregaande mate het open karakter binnen de aanwezige structuur van wegen en landschap.

Overwegende dat de vergelijking met andere locaties niet op gaat, nu er op andere ruimte voor ruimte locaties in Stramproy wel sprake is van het opvullen van een lint/cluster en in één situatie daarbij een agrarisch bouwblok met de mogelijkheid voor de bouw van schuren en stallen is vervallen.

Overwegende dat eerder andere locaties op vergelijkbare gronden (verlengen van een lint) zijn afgewezen en dat de gevolgen bij positieve besluitvorming ten aanzien van het verzoek onevenredig zouden zijn naar eerder afgewezen verzoeken, nu verzoeken om een ruimte voor ruimte woning in volgorde van ontvangst afgehandeld worden.

Overwegende dat er voldoende andere woningbouwontwikkelingen in Stramproy in voorbereiding/procedure zijn om in de woningbehoefte te voorzien.

Overwegend dat er bij de gemeente frequent wordt geïnformeerd naar de mogelijkheden voor de bouw van een woning. De gemeente gaat er zodoende van uit dat er zich nog een kansrijke locatie aandient voor de laatste ruimte voor ruimte woning.

besluit:

Het principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Breyvin tussen de nummers 11 en 13 af te wijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken