

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-1563305
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1514442
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek ruimte voor ruimte woning Breyvin tussen 11 en 13.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen 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 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 [REDACTED] 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.

Weert, 19 januari 2022	S	B	W	W	W	W	W
	MM	RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
	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 februari 2022

Nummer: 14

De secretaris

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 kansrijke advies van 28 september 2021.

Beoogd effect/doel

Het doel is initiatiefnemer duidelijkheid te geven over het verzoek.

Argumenten

1.1 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. De waterloop de Vliet, die ter plaatse deels ondergronds loopt, geeft ook 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 woningbouwkavel wordt geprojecteerd. Volgens de situatietekening ligt het beoogde kavel 15-16 meter zuidelijker. Hierdoor wordt de open ruimte van 65 m aan de zuidzijde van de beoogde locatie verkleind naar ongeveer 50 m. Dit is evengoed een grote afstand. Er is zodoende geen sprake van het opvullen van een open ruimte binnen een lint/cluster.

In de brief van RvR Limburg C.V. wordt een afstand van 30-40 m genoemd tussen de beoogde woning en de bestaande woning aan de Breyvin 13. De situatietekening geeft een afstand aan van circa 40 meter vanaf de woning Breyvin 13 tot de nieuwe kavel. De afstand tussen de woningen zal dan circa 43 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.

1.2 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, weghuizen, 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.

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

In de brief van [REDACTED] 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.

1.4 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.

1.5 In Stramproy zijn meerdere andere woningbouwontwikkelingen in voorbereiding.

Initiatiefnemer 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.

1.6 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.

Kanttelingen 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 afwijkmogelijkheid 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. Mogelijk zijn er meer strijdigheden, waaronder ten aanzien van de hoogte. Het beleid laat de bouw van schuren in agrarisch gebied niet toe.

Financiële, personele en juridische 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 (prijsspeil 2021).

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd over het besluit van de raad.
[REDACTED] heeft met de raad gecommuniceerd over zijn verzoek.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens, Werner Mentens

Extern:

RvR Limburg C.V.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en concept raadsbesluit
2. Bijlage 1 Principeverzoek RvR Limburg C.V. d.d. 19 januari 2022
3. Bijlage 2 Afbeeldingen locatie
4. Bijlage 3 Situatietekening van de beoogde kavel met twee varianten
5. Bijlage 4 Principeverzoek [REDACTED] d.d. 5 januari 2022
6. Bijlage 5 Ambtelijke reactie d.d. 3 december 2021
7. Bijlage 6 Principeverzoek RvR Limburg C.V. d.d. 17 november 2021
8. Bijlage 7 Mail beoordeling provincie Limburg d.d. 28 september 2021