

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-782675
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 781936
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Verzoek wijzigen bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw op de locatie Hennenstraatje 16-18 en omgeving.

Voorstel

Het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw op de locatie Hennenstraatje 16-18 en omgeving af te wijzen.

Inleiding

Door Robert Zakelijk Bedrijfs Advies is op 26 juni 2019 een principeverzoek naar de gemeente gestuurd. In dit verzoek wordt verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van 50 duurzame en energieneutrale woningen op de locatie Hennenstraatje 16-18 en omgeving in Swartbroek.

Blijkens de kadastrale situatie heeft het verzoek betrekking op de percelen AA 305 (4.849 m²), AA 776 (4642 m²), AA 936 (1.255 m²) en AA 937 (11.404 m²). De totale oppervlakte van deze percelen is 22.150 m². Verder heeft het verzoek betrekking op perceel AA 302. Dit perceel is in eigendom van Waterschap Limburg.

De afgelopen jaren hebben meerdere gesprekken met initiatiefnemer plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken is het beleid van de gemeente ten aanzien van woningbouw toegelicht. Initiatiefnemer heeft tijdens het Sprekersplein op 16 januari 2019 spreekrecht aangevraagd over voorliggend plan en een brochure uitgereikt. Daarbij is afgesproken dat een principeverzoek zou worden ingediend.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Wonen', en 'Water'. Op het zuidelijk deel van 776 zit bestemming 'Agrarisch'. Voorts zijn diverse aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing. Het verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande boerderij, welke bestaat uit twee woonhuizen, te splitsen in drie woonhuizen. Verder zijn binnen het plangebied aan het Hennenstraatje nog vijf bouwkvavels opgenomen. Aldus is de toevoeging van in totaal 6 woningen mogelijk. Deze planologische situatie is ontstaan met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' op 8 februari 2012. In het verleden was ter plaatse een kippenbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is destijds verwoest door brand. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu en in nauw overleg met de provincie Limburg is toen medewerking verleend aan de woningbouwontwikkeling.

Beoogd effect/doel

Het doel is een antwoord te geven op het principeverzoek.

Argumenten

1.1 Er wordt niet voldaan aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

De locatie ligt in de zonerings 'Buitengebied' van het POL2014. Dit betreft gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, op het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en op de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Voorliggend plan ziet op woningbouw in het buitengebied. Dit is in strijd met het POL2014.

1.2 Er wordt niet voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In de op 3 juli 2019 vastgestelde Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 zijn binnen de regio kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouw. Een woningbehoefteonderzoek heeft hieraan ten grondslag gelegen. In Weert zijn voor de kernen, zo ook voor Swartbroek, verdiepingsonderzoeken gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Swartbroek nog beperkt is, ongeveer 5 woningen. Binnen de kern Swartbroek is nog ruimte om deze behoefte op te vangen. Hiervoor is inmiddels ook een initiatief opgestart. Het plan voldoet kwantitatief en kwalitatief niet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

1.3 Er wordt niet voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en het daarin opgenomen Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert.

In de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 is beleid opgenomen ten aanzien van de bouw van woningen in het buitengebied. Dit is verankerd via deel 3 Uitvoeringsprogramma van de structuurvisie, met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Hierin zijn de contouren rond de kernen opgenomen. Binnen de contouren is het kwaliteitsmenu niet van toepassing, buiten de contouren wel. Voorliggende locatie ligt buiten de contouren. In het kwaliteitsmenu zijn in de module woningbouw weliswaar enkele uitzonderingen gemaakt voor (kleinschalige) woningbouw, voorliggende locatie is hierbij echter niet opgenomen. De conclusie is dan ook dat niet wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025.

1.4 De stedenbouwkundige inbreuk op de omgeving is onevenredig groot.

De omgeving van het initiatief in het buitengebied van Swartbroek, nabij natuurgebied De Krang kent vooral vrijstaande woningen op ruime percelen en op grote afstand van elkaar. Met voorliggend initiatief wordt een nieuw, stedelijk verkaveld, buurtschap gerealiseerd dat bovendien niet aansluit op de kern Swartbroek. Dit is niet passend in de omgeving en de impact is onaanvaardbaar groot. Naast de eerder genoemde argumenten met betrekking tot beleid wordt de stedenbouwkundige situatie van het plan niet passend geacht.

1.5 Een zorgboerderij met permanent verblijf voldoet niet aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Onderdeel van het plan is het realiseren van een zorgboerderij met permanent verblijf en diverse functies zoals een dokterspost, apotheek, fysiotherapeut, fitnessruimte, kleine supermarkt, wasserette, overnachtingsruimte voor zorgpersoneel en een ontmoetingsruimte. Los van de vraag of de bestaande boerderijwoningen van voldoende omvang zijn om een dergelijke voorziening te realiseren en of er voldoende draagvlak is voor deze veelheid aan voorzieningen in een plan met deze omvang, laat het beleid alleen dagopvang in het buitengebied toe. Deze dagopvang geschiedt dan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Op voorliggende locatie is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Verder is er geen sprake van dagopvang. Daarmee wordt niet aan het beleid voldaan, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Kanttekeningen en risico's

-

Financiële gevolgen

Overeenkomstig de legesverordening is voor principeverzoeken voor ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan leges verschuldigd. De leges voor dit verzoek bedraagt € 1.165,- (prijspeil 2019).

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Voorliggend plan is besproken in het regionaal ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg. Er is een dringend negatief advies afgegeven, aangezien het plan zowel kwantitatief als kwalitatief niet past bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en het plan niet aansluit op de kern. Er wordt niet voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in provinciaal en regionaal beleid.

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Principeverzoek met situatietekening en plan van aanpak duurzaam wonen en leven in het plan Nollewiel te Swartbroek.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 augustus 2019

Overwegende dat door Robert Zakelijk Bedrijfs Advies op 26 juni 2019 een principeverzoek naar de gemeente gestuurd is. In dit verzoek wordt verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van 50 duurzame en energieneutrale woningen op de locatie Hennenstraatje 16-18 en omgeving.

Blijkens de kadastrale situatie heeft het verzoek betrekking op de percelen AA 305 (4.849 m²), AA 776 (4642 m²), AA 936 (1.255 m²) en AA 937 (11.404 m²). De totale oppervlakte van deze percelen is 22.150 m². Verder heeft het verzoek betrekking op perceel AA 302. Dit perceel is in eigendom van Waterschap Limburg.

Overwegende dat niet wordt voldaan aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De locatie ligt in de zonering 'Buitengebied' van het POL2014. Dit betreft gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, op het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en op de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Voorliggend initiatief ziet op woningbouw in het buitengebied. Dit is in strijd met het POL2014.

Overwegende dat niet wordt voldaan aan de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2014 tot en met 2018. In de op 3 juli 2019 Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 zijn binnen de regio kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouw. Een woningbehoefteonderzoek heeft hieraan ten grondslag gelegen. In Weert zijn voor de kernen, zo ook voor Swartbroek, verdiepingsonderzoeken gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Swartbroek nog beperkt is, ongeveer 5 woningen. Binnen de kern Swartbroek is nog ruimte om deze behoefte op te vangen. Hiervoor is inmiddels een initiatief opgestart. Het plan voldoet kwantitatief en kwalitatief niet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Overwegende dat niet wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en het daarin opgenomen Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert. In de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 is beleid opgenomen ten aanzien van de bouw van woningen in het buitengebied. Dit is verankerd via deel 3 Uitvoeringsprogramma van de structuurvisie, met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Hierin zijn de contouren rond de kernen opgenomen. Binnen de contouren is het kwaliteitsmenu niet van toepassing, buiten de contouren wel. Voorliggende locatie ligt buiten de contouren. In het kwaliteitsmenu zijn in de module woningbouw weliswaar enkele uitzonderingen gemaakt voor (kleinschalige) woningbouw, voorliggende locatie is hierbij

echter niet opgenomen. De conclusie is dan ook dat niet wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025.

Overwegende dat de stedenbouwkundige inbreuk op de omgeving onevenredig groot is. De omgeving van het initiatief in het buitengebied van Swartbroek, nabij natuurgebied De Krang kent vooral vrijstaande woningen op ruime percelen en op grote afstand van elkaar. Met voorliggend initiatief wordt een nieuw, stedelijk verkaveld, buurtschap gerealiseerd dat bovendien niet aansluit op de kern Swartbroek. Dit is niet passend in de omgeving en de impact is onaanvaardbaar groot. Naast de eerder genoemde argumenten met betrekking tot beleid wordt de stedenbouwkundige situatie van het plan niet passend geacht.

Overwegende dat een zorgboerderij met permanent verblijf niet voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Onderdeel van het plan is het realiseren van een zorgboerderij met permanent verblijf en diverse functies zoals een dokterspost, apotheek, fysiotherapeut, fitnessruimte, kleine supermarkt, wasserette, overnachtingsruimte voor zorgpersoneel en een ontmoetingsruimte. Los van de vraag of de twee bestaande boerderijwoningen van voldoende omvang zijn om een dergelijke voorziening te realiseren en of er voldoende draagvlak is voor deze veelheid aan voorzieningen in een plan met deze omvang, laat het beleid alleen dagopvang in het buitengebied toe. Deze dagopvang geschiedt dan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Op voorliggende locatie is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Verder is er geen sprake van dagopvang. Daarmee wordt niet aan het beleid voldaan, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

besluit:

Het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw op de locatie Hennenstraatje 16-18 en omgeving af te wijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans