

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: 059364, RB/082434	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007017

ONDERWERP

Principeverzoek herbouw agrarische bedrijfswoning Klakstaartweg 6.

ADVIES

1. In principe instemmen met het verzoek om de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwblok, in afwijking van het bestemmingsplan, te herbouwen.
2. Niet instemmen met het verzoek om een coulance-regeling te treffen voor wat betreft de benodigde compensatie voor de uitbreiding van de inhoud van de bedrijfswoning naar 1.000 m³.
3. Niet instemmen met het verzoek de bedrijfsgebouwen op een afstand van meer dan 20 m van elkaar te mogen situeren.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Niet van toepassing.

Algemeen:

Door Fazanterie H. Bloem vof, Klakstaartweg 6, 6006 AE Weert is een principeverzoek ingediend voor het herbouwen van de agrarische bedrijfswoning in afwijking van het bestemmingsplan. Verder wordt verzocht om een coulance-regeling in verband met de

Weert, 21 februari 2014		S		B	W	W	W	W
De directeur,		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 11 maart 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

11 MAART 2014

Nummer: 6

De secretaris

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

voorgenomen uitbreiding van de bedrijfswoning naar 1.000 m³ en wordt aangegeven dat het niet zeker is dat de bedrijfsgebouwen op een afstand van maximaal 20 m uit elkaar worden gebouwd.

Voorgeschiedenis

In december 2012 is een herontwikkelingsplan aangeleverd in de vorm van een inpassingsplan, in verband met de voorgenomen herinrichting van het voorterrein van de Fazanterie van betrokkene aan de Klakstaartweg 6 (bijgevoegd). Hiervoor is een vormverandering of uitbreiding van het bouwblok nodig. Dit plan is gemaakt in verband met een aantal knelpunten dat zich thans voordoet binnen het bedrijf. Het betreft:

- De uitloopstal voor kuikens dient vervangen te worden.
- De aanwezige bedrijfswoning is in slechte staat en dient herbouwd te worden.
- Er is een logistiek probleem op het voorerf. Vrachtwagens kunnen er niet draaien omdat de ruimte te beperkt is. Dit draaien gebeurt op de Klakstaartweg zelf. Dit is echter een smalle, halfverharde weg. Het gevolg is dat de weg en berm kapot worden gereden. Verder speelt het aspect van de verkeersveiligheid, in verband met de nabij gelegen Maaseikerweg.

Het plan is om de woning op een andere plaats te herbouwen, zodat er binnen het agrarisch bouwblok ruimte komt voor vrachtwagens om te draaien. De woning zou dan moeten worden gesitueerd op de plek van de huidige uitloopstal voor de kuikens. Verder bestond destijds het voornemen om boogtunnels te gaan realiseren ter vervanging van de stal. Deze boogtunnels werden deels buiten het agrarisch bouwblok gesitueerd. Dit is planologisch niet toegestaan. Tevens speelt mee dat het bedrijf hierdoor niet meer compact was, maar 'uit elkaar werd getrokken'. Positief aan het plan is dat de verkeerssituatie verbetert. De bedenkingen zijn destijds besproken met initiatiefnemer.

In augustus 2013 is een hernieuwd principeverzoek ingediend, met dezelfde uitgangspunten als het plan uit december 2012. Echter met aanvullend de bouw van een nieuwe loods voor de opvang van jonge fazanten, gedeeltelijk op de plek waar ook de boogtunnels waren geprojecteerd. Het verzoek bevatte verder een aantal innerlijke tegenstrijdigheden. Deze zijn besproken met initiatiefnemer en ambtelijk medegegeeld bij schrijven d.d. 4 oktober 2013. De stukken zijn bijgevoegd.

Verzoek

Op 4 februari 2014 is wederom een principeverzoek ingediend. Het voornemen is:

1. De bestaande agrarische bedrijfswoning te slopen en te herbouwen tot een bedrijfswoning met een inhoud van 1.000 m³, waarbij de rooilijn achter de bestaande bedrijfsgebouwen is geprojecteerd.
2. Een afhankelijke woonruimte te realiseren in de woning.
3. Twee nieuwe opfokstallen te bouwen in plaats van boogtunnels, waarbij niet gegarandeerd kan worden dat deze maximaal 20 m uit elkaar worden gebouwd.
4. Een keerlus voor vrachtwagens op eigen terrein te realiseren.
5. Tot slot wordt verzocht om een coulance-regeling voor de compensatie in verband met de gewenste inhoud van de woning van 1.000 m³, nu op het perceel en op de nevenlocatie aan de Spechtebaan al veel groen is gerealiseerd.

Argumenten:

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf'. Met het huidige planvoornemen is een vormverandering of uitbreiding van het agrarisch bouwblok niet meer nodig. De afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan kunnen als volgt kort samengevat worden:

1. De woning wordt herbouwd achter de bedrijfsgebouwen. Dit is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.
2. Voor de afhankelijke woning is een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan medewerking worden verleend, wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Dit behoeft geen verdere toelichting.
3. De twee nieuwe opfokstallen worden binnen het agrarisch bouwblok gerealiseerd. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen mag maximaal 20 m bedragen.

4. Voor de uitbreiding van de woning van 750 m³ naar een inhoud van 1.000 m³ is een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen. Hiervoor dient een compensatie te worden geleverd.

Stedenbouwkundig gezien is het acceptabel om de woning te herbouwen op de achterhof, aangezien in deze specifieke situatie de bedrijfsgebouwen zijn verscholen ten opzichte van de weg. Verder wordt de verkeerssituatie aanzienlijk verbeterd, wanneer de vrachtwagens op eigen terrein kunnen keren.

Om een zekere mate van clustering van de bedrijfsgebouwen te borgen, dienen de bedrijfsgebouwen op maximaal 20 m van elkaar te worden gesitueerd. Aan de randen zijn vervolgens voldoende uitloopmogelijkheden voor de fazanten te realiseren. Ons inziens is er geen reden om op dit punt af te wijken van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen om de woning uit te breiden naar 1.000 m³. Hiervoor dient compensatie plaats te vinden. In principe dient per m³ groter dan 750 m³ (tot maximaal 1.000 m³) een compensatie plaats te vinden ter waarde van € 100,-. Inpassing van een agrarisch bedrijf met groen is een basisverplichting, dit is geen compensatie. Daarom kan niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek om compensatie achterwege te laten. In het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert zijn diverse mogelijkheden voor compensatie opgenomen. Initiatiefnemer kan hieruit een keuze maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om de sloop van bebouwing elders, omzetten van agrarisch gebied in natuur in de daarvoor aangewezen gebieden of het doen van een bijdrage aan het Kwaliteitsfonds Buitengebied.

Een totaaloverzicht van de voorgenomen herinrichting van het agrarisch bouwkveld ontbreekt. Daarom is niet duidelijk of de best mogelijke situering van de gebouwen wordt gerealiseerd. Geadviseerd wordt initiatiefnemer mede te delen dat de uitwerking van het plan voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling/situering van gebouwen, plaats dient te vinden in overleg met de gemeente.

Resumerend wordt geadviseerd in principe in te stemmen met het afwijken van het bestemmingsplan voor de herbouw van de woning achter de bedrijfsgebouwen. Geadviseerd wordt om niet in te stemmen met het verzoek om de bedrijfsgebouwen op een grotere afstand dan 20 m van elkaar te situeren en om niet in te stemmen met het verzoek om af te zien van compensatie voor het bouwen van een woning met een inhoud van 1.000 m³.

Initiatiefnemer heeft de keuze om het bestemmingsplan te herzien of om de procedure voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) te volgen. Aangezien het louter om de herbouw van een woning achter de bedrijfsgebouwen gaat, lijkt dit laatste in deze situatie meer voor de hand te liggen.

Voor het overige wordt verwezen naar bijgaande brief.

Kanttekeningen:

Geen.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

Op grond van de legesverordening is voor dit principeverzoek € 786,05 leges verschuldigd (prijspeil 2014). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan (€ 5.548,50, prijspeil 2014) of de Omgevingsvergunning (uitgebreid) (€ 5.445,75, prijspeil 2014), indien er gebruik gemaakt wordt van de principemedewerking.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Afzender.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

RB: Selma van Mensvoort, Rob van Ekeren

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Ingekomen verzoek, concept antwoordbrief.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing