

advies
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 05634	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Anouk Beurskens Tel.: (0495) 575 236	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005299

ONDERWERP

Realiseren landgoed met gemeenschappelijk wonen Pelmersheideweg 10 te Tungelroy.

ADVIES

In principe medewerking verlenen aan de realisering van een landgoed aan de Pelmersheideweg 10 in het kader van de module voor nieuwe landgoederen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie Limburg, middels een bestemmingsplanwijziging (art. 3.1 Wro), mits de provincie en de regionale kwaliteitscommissie kunnen instemmen met de stedelijke en landschappelijke invulling en hun adviezen worden meegenomen.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 24 mei 2011 is besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisering van een landgoed op de Pelmersheideweg 10. Dit niet openbare advies is als bijlage toegevoegd.

Algemeen:

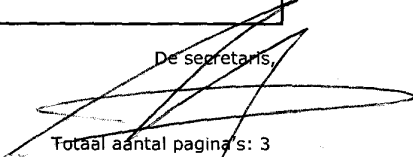
Op 22 juni 2012 is door de Stichting Holtveld een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een landgoed aan de Pelmersheideweg 10 voor gemeenschappelijk wonen. Het landgoed moet bestaan uit vier wooneenheden in nieuwe duurzame bebouwing op een perceel van circa 5 hectare dat voor minstens 50% naar natuur wordt omgezet. De woonruimtes worden bewoond door 3 generaties. Het volume van de nieuw te realiseren woonbebouwing bedraagt circa 3.800 m³.

Een schuur met asbesthoudend dak met een oppervlakte van 2.000 m² en erfverharding zal ter compensatie worden gesloopt en verwijderd. Met begeleiding van Investerings Landelijk Gebied en eventueel Stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen in

Weert, 2 oktober 2012 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 6 november 2012								

Beslissing d.d.: **Akkoord met advies** Nummer: **5**

De secretaris,



06 NOV. 2012

Limburg wordt de huidige landbouwgrond omgezet naar natuur die passend is in de regio en voldoet aan de Landgoednorm. Het onderhoud vindt plaats door bewoners.

Daarnaast bestaat de wens om binnen de bebouwing een bed & breakfast, theeschenkerij en galerij te realiseren en een dagopvang.

De huidige locatie aan de Pelmersheideweg 10 betreft een voormalige melkveehouderij aan de Pelmersheideweg 10 te Tungelroy. Op het perceel is een rundveestal aanwezig met daarin in pandige bewoning. Er is 1985 tevens een bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning, maar deze is nooit gerealiseerd. Op het perceel staat verder aan de straatzijde een (al jaren) in aanbouw zijnde kapschuur, die eveneens nooit is voltooid. Het in 1985 vergunde plan is als bijlage toegevoegd.

De grond gelegen achter het bedrijf, die eveneens in eigendom is bij het bedrijf, wordt gebruikt voor de teelt van bolgewassen.

Bestemmingsplanregime

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Pelmersheideweg 10 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd als 'Agrarisch bouwblok'. Het landgoed is geprojecteerd binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok' en aangrenzende gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Binnen deze bestemming is een landgoed niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL

Het perceel aan de Pelmersheideweg 10 is in het POL aangeduid als perspectief 'P4 Vitaal Platteland'. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen.

Het onderhavige initiatief betreft de realisatie van een landgoed ter plekke van een agrarisch bouwblok. Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Daarom is het initiatief niet in strijd met de uitgangspunten van het POL.

Limburgs kwaliteitsmenu

In het Limburgs kwaliteitsmenu zijn spelregels en randvoorwaarden opgenomen voor het oprichten van landgoederen. Aangezien het een landgoedinitiatief bij bestaande bebouwing betreft zijn volgens het Limburgs kwaliteitsmenu maximaal vier wooneenheden met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur toegestaan. De voorgestelde natuurcompensatie van 5 hectare dient als 100% groen plaats te vinden in plaats van de voorgestelde 50%. De omvang van het te realiseren gebouw is niet concreet bepaald. Uitgangspunt is dat een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend landgoed wordt gerealiseerd. Het gaat om de balans tussen rood en groen. Tevens dient 90% van het landgoed openbaar toegankelijk te zijn.

Argumenten

Het verdwijnen van het agrarisch bouwblok op deze locatie, grenzend aan het natuurgebied "De Krang" wordt als een positieve ontwikkeling beschouwd. Het onttrekken aan de landbouw van de omliggende gronden en het inrichten van deze gronden in overeenstemming met het omliggende natuurgebied is eveneens een duidelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt tevens voorkomen dat telkens grote hoeveelheden mest en bestrijdingsmiddelen in de grond worden gebracht, wat ook een positieve uitwerking heeft op de omliggende natuur. Het huidige bouwblok mag conform het bestemmingsplan in principe volledig worden bebouwd.

Het volume van het nieuwe landgoed wordt een stuk minder en de bebouwing moet worden opgericht in een landgoedachtige sfeer die aansluit op het nabijgelegen (natuur)gebied.

Advies

Wij adviseren u in principe medewerking te verlenen aan de realisering van een landgoed middels een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en volgens de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu, onder de voorwaarde dat daarvoor een inpassingsplan wordt ontwikkeld dat in zijn totaliteit een meerwaarde heeft voor het gebied en het gebruik daarvan. Het plan moet door de provincie en de regionale kwaliteitscommissie worden gedragen zowel wat betreft de stedelijke als landschappelijk invulling van het perceel. De bebouwing dient bovendien de allure en uitstraling van een landgoed te krijgen. De te bereiken kwaliteitsverbetering wordt publiekrechtelijk geregeld in het bestemmingsplan.

Tevens adviseren wij u, middels de bestemmingsplanherziening, medewerking te verlenen aan de Bed & Breakfast tot maximaal 4 slaappleatsen en de theeschenkerij, galerij en dagopvang. Deze functies dienen wel ondergeschikt te worden aan de woonfunctie.

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

Niet van toepassing

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Wethouder Kirkels

Werner Mentens (afdeling Ruimtelijk beleid)

Extern:

Mevr. M.J. Kelderman (stichting Holtveld)

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing