

advies
aan b&w


GEMEENTE **W E E R T**

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 054781	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 575 232	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels <i>H. Coolen</i>	Nummer B&W-advies: BW-005871

ONDERWERP

Ontwikkeling bouwplan perceel Bocholterweg ong.

ADVIES

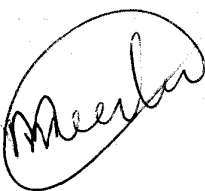
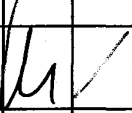



- In principe medewerking verlenen met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening aan het realiseren van een landgoed van 10 ha incl. 4 wooneenheden dan wel een manege incl. bedrijfswoning + 1 landhuis of 2 landhuizen en een agrarisch bedrijf (niet zijnde een veehouderij) onder nadere voorwaarden;
- Aan het voorstel zoals thans is ingediend geen medewerking verlenen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Ja, zie bijgevoegde adviezen d.d. 30 juni 2009, d.d. 25 mei 2010 en d.d. 9 november 2010. Het betreft hier steeds soortgelijke verzoeken om alternatieve (woningbouw)ontwikkelingen toe te staan.

Algemeen:

Sinds 1998 zijn door de heer A.J.J. de Vries en later samen met zijn zoon D.W.W. de Vries, thans wonende Rua Ricardo Marques dos Santos no. 32, 3420 - 121 Meda de Mouros te Tábua (Portugal), steeds in gewijzigde vorm bouwvergunningen aangevraagd voor het realiseren van tuinbouwkassen aan de Bocholterweg/Bergsheisteeg. Hierover hebben in het verleden verschillende juridische procedures plaatsgevonden tot en met de Raad van State. Tot op heden hebben deze plannen geen doorgang gevonden, omdat ofwel van de zijde van de heer A.J.J. de Vries niet met de bouw is gestart (betroof de eerste verleende bouwvergunning in 2002 die naderhand is ingetrokken van gemeentewege) ofwel de bouwvergunningen in diverse juridische procedures zijn gestrand. Het gaat hier om een perceel van 10,3 ha waar in totaal 11 kassen van 0,5 ha, dus in totaal 5,5 ha, glastuinbouw wordt gerealiseerd.

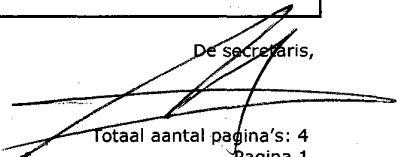
Weert, 28 maart 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 23 april 2013								

Beslissing d.d.: 23 april 2013

Nummer: 3

De secretaris,

Akkoord met advies



Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

Volgens huidige planologische inzichten wordt een dergelijke omvang aan glastuinbouw onaanvaardbaar geacht.

Voor het betreffende perceel geldt nog het 'oude' bestemmingsplan "Buitengebied 1976" met de bestemming "AG-VO". Op basis van dit bestemmingsplan is de bouw van tuinbouwkassen met een dergelijke omvang mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is deze ontwikkeling als 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de nadere aanduiding 'glastuinbouw toegestaan' meegenomen.

Terzijde wordt opgemerkt dat de heer A.J.J. de Vries op 4 december 1998 de gronden waarop de plannen van hemzelf en zijn zoon, de heer D.W.W. de Vries, zijn gesitueerd aan de heer Van Geloven (zijn schoonbroer) zijn verkocht. Blijkens een verklaring van de heer Van Geloven d.d. 17 mei 2007 koopt de heer De Vries de percelen terug zodra hij een onherroepelijke bouwvergunning heeft. Verder kan worden vermeld dat de heer De Vries in 1997 failliet is verklaard en voor zover bekend in Nederland geen onroerend goed bezit.

De heer De Vries heeft eerder bouwplannen ingediend om te komen tot een andere ontwikkeling op het betreffende perceel dan kassenbouw.

Uitgangspunt is hierbij steeds geweest om tot een maximaal verantwoorde planologische invulling te komen. De ontwikkelingsplannen zijn hierbij teruggebracht tot de volgende 2 alternatieven:

- Manege incl. bedrijfswoning + 1 landhuis of
- Landgoed van 10 ha incl. 4 wooneenheden.

In beide gevallen is tevens uitgegaan van 0,8 ha grondverkoop aan de heer G. Buskens, Bergsheisteeg.

De bebouwing dient hierbij zoveel mogelijk richting Bergsheisteeg te worden geconcentreerd. Het resterende gedeelte van het perceel (bos/weilanden) dient open te worden gelaten. Een goede landschappelijke inpassing zal als voorwaarde worden gesteld. Voor wat betreft de bebouwing dient aansluiting gezocht te worden bij de visie Altweerderheide. Verder dient rekening gehouden te worden met een verantwoorde ontsluiting op de Bocholterweg.

Het thans ingediende plan d.d. 13 februari 2013 door Vermeer architecten namens de heer De Vries, omvat een agrarisch bouwblok ten behoeve van een viskwekerij en het realiseren van 4 bouw kavels. De intentie van aanvrager is naar eigen zeggen om de vergunning voor twee bedrijfswoningen en twee kassen van elk 3 ha in te leveren voor een agrarisch bouwblok en vier bouw kavels.

Hierbij dient overigens wel de aantekening te worden gemaakt dat er tot op heden uitsluitend een vergunning is verstrekt voor het realiseren van kassen en niet voor het realiseren van één of meerdere bedrijfswoningen.

De heer Vermeer geeft in zijn brief verder aan dat hij ervan uit gaat dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging nog kan worden meegenomen in de lopende bestemmingsplan-procedure voor het buitengebied en dat de woningen niet bestemd worden in het kader van de "ruimte voor ruimte" regeling.

Aanvullend dient tevens vermeld te worden dat de heer De Vries vanwege eerder ingediende bouwplannen inmiddels een achterstand aan verschuldigde legeskosten heeft opgebouwd tot een substantieel bedrag.

Hierbij zijn overigens nog niet de verschuldigde legeskosten begrepen van de meest recent ingediende aanvragen om omgevingsvergunning van de heren De Vries voor het bouwen van tuinbouwkassen aan de Bocholterweg. Gelet op dit uitstaande bedrag aan legeskosten is eerder richting de heer De Vries te kennen gegeven dat de legeskosten betaald dienen te zijn bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling.

Geadviseerd wordt ook nu aan de heer De Vries mede te delen dat wij ervan uit gaan dat de legeskosten betaald dienen te zijn bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Argumenten:

Zoals hiervoor al is aangegeven hebben wij eerder aan de heer De Vries te kennen gegeven dat wij bereid zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van een manege

inclusief bedrijfswoning + 1 landhuis dan wel een landgoed van 10 ha incl. 4 wooneenheden.

Het realiseren van 2 landhuizen en een agrarisch bedrijf (niet zijnde intensieve veehouderij) wordt ook als een verantwoorde planologische ontwikkeling beschouwd. Een grondgebonden agrarisch bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij) is rechtstreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Gezien de economische haalbaarheid wordt een manege overigens afgeraden.

Hierbij kan worden opgemerkt dat ten aanzien van het realiseren van 4 wooneenheden eerder contact is opgenomen met mw. C. Schreurs van de provincie Limburg. Gelet op de ligging van het perceel, grenzend aan de dorpskern van Altweerderheide, wordt het van de zijde van de provincie acceptabel geacht als er 2 wooneenheden zouden worden afgesplitst in 2 afzonderlijke bouwkavels en de overige 2 wooneenheden in de vorm van een landgoed (met een groot woonhuis) zouden worden gerealiseerd. De kwaliteit van het plan dient hierbij voorop te staan.

Samenvattend wordt geadviseerd in principe medewerking te verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de ontwikkelingen zoals hiervoor verwoord. Het plan dient hierbij te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De kosten zijn voor rekening van de heer De Vries. 'Meeliften' met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is overigens geen optie meer. Hiervoor hadden de benodigde stukken (ruimtelijke onderbouwing) al voor 1 januari 2013 ingediend en voor akkoord te zijn bevonden.

Kanttekeningen:

Mocht voor één van de hiervoor genoemde woningbouwopties worden gekozen dan zal dit in het woningbouwprogramma worden meegenomen.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Voor een bestemmingsplanherziening zullen de verschuldigde legeskosten in rekening gebracht worden.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: N.v.t.

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.

Extern:

C. Schreurs van de provincie Limburg.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing