

advies
aan b&w


GEMEENTE WEERT

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 058167	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 575 232	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006183

ONDERWERP

Verzoek om medewerking te verlenen aan het herbouwen van de bestaande burgerwoning op de locatie Kruispeelweg 17 te Weert tot een inhoud van maximaal 1500 m3.

ADVIES

In principe gevraagde medewerking verlenen met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan) en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Bij de gemeente is d.d. 6 juni 2013 een verzoek ontvangen van Stassen projectmanagement, Tungelerdorpsstraat 107 te Weert namens de fam. Heijckers, St. Willibrordstraat 10 te Weert, om medewerking te verlenen aan het herbouwen van de bestaande woning op de locatie Kruispeelweg 17 tot een inhoud van maximaal 1500 m3.

De huidige locatie Kruispeelweg 17 omvat een naoorlogse woning die in een zeer slechte staat verkeert met hierbij een aantal oude, deels vervallen stallen en schuren. Woonhuis met bijbehorende opstallen staan op een perceel van ruim 4 ha. Initiatiefnemer onderzoekt momenteel of nog 1 ha extra grond kan worden aangekocht zodat een NSW-landgoed (Natuurschoonwet) kan worden ontwikkeld. Het doel is om zowel woning met opstallen te slopen en het huidige bouwblok iets te vergroten. Ter plaatse zal een nieuw landhuis worden opgericht met een inhoud van 1000 tot 1500 m3.

Argumenten:

Weert, 18 juni 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 2 juli 2013								

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

02 JULI 2013

Nummer: 29

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Door het slopen van de oude woning met opstallen en de bouw van een nieuwe energiezuinige eco-woning wordt volgens initiatiefnemer een wezenlijke kwaliteitsverbetering geleverd, samen met het aanleggen van een deels landschappelijke tuin met hoogstamboomgaard, vijver en bloemenweide met solitairbomen. Hiertoe heeft initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld dat u bij dit voorstel als bijlage aantreft. Ter plaatse van de landschappelijke tuin zal de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' worden omgezet in 'Natuur'.

De betreffende gronden zijn volgens het Provinciaal Omgevingsplan (POL) gelegen in gebied P2, dat is aangemerkt als "Provinciale Ontwikkelingszone Groen". De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS (Ecologische hoofdstructuur) de ecologische structuur in Limburg. De POG omvat onder meer landbouwgebieden als buffer rond de EHS. Ook in het onderhavige geval liggen deze gronden tegen de EHS. Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' naar 'Natuur' kan binnen dit kader als een gunstige ontwikkeling worden beschouwd.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft het perceel Kruispeelweg 17 de bestemming 'wonen'. Ingevolge dit bestemmingsplan mag de inhoud van een burgerwoning maximaal 750 m³ bedragen.

Uitbreiding tot 1.000 m³ wordt binnenplannen onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m³ uitbreiding, voor de sloop van een stal staat een normatief bedrag van € 25,- per m²).

Indien sloop van stallen op het eigen perceel niet mogelijk is, kan de binnenplannen afwijking niet toegepast worden. Indien echter van tevoren een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, waarbij overeengekomen wordt dat per m³ uitbreiding aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt dan wel kwaliteitsverbetering elders wordt gerealiseerd ter waarde van de bijdrage, dan kan toch aan een initiatief medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. Deze bijdrage wordt dan ingezet voor een kwaliteitsverbetering elders. Hiertoe worden projecten opgenomen in de structuurvisie. Uiteraard kan een initiatiefnemer zelf ook zorgen voor deze kwaliteitsverbetering, door daar afspraken over te maken met een derde. Naar verwachting is de door initiatiefnemer te realiseren kwaliteitsverbetering sloop van bebouwing en aanleg natuur voldoende voor de compensatie. In dat geval kan een anterieure overeenkomst achterwege blijven en wordt de compensatie in het bestemmingsplan verankerd.

Naar verwachting zal de gemeentelijke structuurvisie in december 2013 worden vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd. Dit kwaliteitsmenu is opgebouwd uit 10 modules. Gemeenten hebben de mogelijkheid om aanvullend in hun gemeentelijk kwaliteitsmenu eigen modules vast te stellen. Ten behoeve van de uitbreiding van de inhoud van een woning bestaat het voornemen om een eigen aanvullend kwaliteitsbeleid te ontwikkelen. Zodra de structuurvisie is vastgesteld kan dit beleid concreet worden toegepast.

Het voorstel in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is om uitbreiding van woningen tot méér dan 1.000 m³ toe te staan onder de voorwaarde dat per m³ extra boven de 1.000 m³ 6 m² stallen gesloopt moeten worden. Mocht dit op eigen perceel niet mogelijk zijn, dan dient een kwaliteitsbijdrage van € 150,- per m³ te worden ingezet door een kwaliteitsverbetering elders of door dit bedrag te storten in het kwaliteitsfonds van de gemeente. De woning kan tot maximaal 1.500 m³ uitgebreid worden. Dit beleid is alleen van toepassing op percelen groter dan 5.000 m² met een frontbreedte van meer dan 40 m. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Samenvattend wordt geadviseerd aan het verzoek de gevraagde medewerking te verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en volgens de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu/Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. De herziening van het bestemmingsplan dient door de raad te worden vastgesteld.

Om in aanmerking te komen voor een herziening van het bestemmingsplan dient het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar te zijn. Hiervan is in het onderhavige geval sprake. Wel dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Met de initiatiefnemer zal verder een planschadeovereenkomst worden gesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

Kantttekeningen:

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

N.v.t.

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:

-

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing