

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 062608	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marjo Beeren Tel.: (0495) 57 52 32	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007195

ONDERWERP

Verzoek van Bergs Advies te Heythuysen namens V.O.F. Van den Boogaert, St. Sebastiaanskapelstraat 6 te Weert, om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6.

ADVIES

- In principe besluiten om de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan);
- Instemmen met bijgevoegde concept-planschadeovereenkomst.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Door toezichthouders van de gemeente Weert is geconstateerd dat op de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6 diverse bouwwerken zonder de daartoe vereiste vergunning zijn gebouwd. Ook vindt er op het perceel gebruik plaats in strijd met de bestemming. Op 6 november 2013 is door de gemeente aan V.O.F. Van den Boogaert een brief gezonden, waarin is aangegeven dat voor diverse onderdelen legalisatie mogelijk is. Voor de onderdelen waarvoor geen legalisatie mogelijk is, is de heer Van den Boogaert verzocht over te gaan tot verwijdering dan wel voor zover sprake is van strijdig gebruik, dit te beëindigen.

Op 3 februari 2014 is door Bergs Advies te Heythuysen namens V.O.F. van de Boogaert verzocht om het bestemmingsplan voor de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6 te herzien.

Weert, 24 februari 2014		S		B	W	W	W	W
De directeur, 			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 29 april 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 29-04-'14

Nummer: 10

De secretaris,


Argumenten:*Bestemmingsplan*

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft het perceel St. Sebastiaanskapelstraat 6 de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de nadere aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswooning' en 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch hulpbedrijf' alsmede de bestemming 'Agrarisch'.

Op dit moment exploiteert initiatiefnemer ter plaatse een agrarisch bedrijf, zijnde een paardenhouderij. In hoofdzaak vindt nu het fokken en africhten van paarden plaats. Tevens is er sprake van een paardenstalling/pension.

Voorts wordt er onder de noemer van een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' een transportbedrijf met aanverwante activiteiten geëxploiteerd, deels strijdig met het bestemmingsplan, buiten het agrarisch bouwblok.

Planvoornemen

In de nieuwe situatie wordt door initiatiefnemer verzocht om de volgende zaken planologisch te regelen:

1. bestemming locatie (manege);
2. bouwen manege;
3. verplaatsen rijbak;
4. realiseren parkeerplaatsen;
5. huisvesten tijdelijke werknemers in twee stageverblijven boven rijhal.

ad 1: Initiatiefnemer wenst op de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6 een nieuwe manege (ca. 21 bij 100 meter) te bouwen. Het bestemmingsplan moet zodanig worden herzien, dat een manege is toegestaan.

ad 2: De nieuwe manege moet een wedstrijdwaardig gebouw omvatten waarin twee aparte wedstrijdruimten worden gerealiseerd. Het aantal paarden voor deze locatie wijzigt niet. De bestaande gebouwen blijven in tact voor het trainen en africhten van paarden en het bieden van een stalling/pension aan paarden.

ad 3: De huidige zonder vergunning aangelegde buitenrijbak (60 x 20 meter) wordt zodanig verplaatst dat de minimale afstand van 50 meter tot woningen van derden wordt gerespecteerd.

ad 4: Ten behoeve van de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gecreëerd.

ad 5: Initiatiefnemer wenst boven in de nieuwe manege twee stageverblijven te realiseren voor de huisvesting voor werknemers die langdurig of tijdelijk op het bedrijf werkzaam zijn.

Ten behoeve van het realiseren van dit planvoornemen is initiatiefnemer bereid een aantal tegenprestaties te leveren. Voorgesteld wordt om de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf' te laten vervallen.

Ten aanzien van deze twee gedane suggesties kan het volgende worden opgemerkt. Om de voorgestelde planontwikkeling te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan zodanig te worden herzien dat aanvullend aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' de aanduiding 'manege' wordt opgenomen. Feitelijk wordt hier dan al medewerking gegeven aan een gebruikgerichte paardenhouderij (fokken en trainen van paarden) met hiernaast een manegefunctie. Op meerdere locaties in Weert zijn deze functies gesplitst en geldt voor maneges een aparte bestemming 'Sport - manege'. Om de manegefunctie mogelijk te maken dient de aanduiding 'intensieve veehouderij' in ieder geval te worden verwijderd.

Door initiatiefnemer wordt in zijn verzoek aangehaald dat onder de noemer van een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' een transportbedrijf met aanverwante activiteiten wordt geëxploiteerd. In de begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een agrarisch-technisch hulpbedrijf als volgt omschreven: "een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het verrichten van loonwerk (inclusief verhuurbedrijven voor

landbouwwerktuigen), het verrichten van grondverzet, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven." Een transportbedrijf valt niet onder deze definitie en is een activiteit die niet binnen de reikwijdte van deze definitie past. In de nieuwe situatie dienen de activiteiten van het transportbedrijf te worden beëindigd, zoals ook door verzoeker is aangegeven.

Uitbreiding agrarisch bouwkaavel

De omvang van de bestaande agrarische bouwkaavel bedraagt 1,12 ha. In de nieuwe situatie bedraagt de omvang van de agrarische bouwkaavel 1,73 ha. Het bestemmingsplan staat, met een wijzigingsbevoegdheid van uw college, een uitbreiding van de bouwkaavel toe tot maximaal 1,5 ha. Om een grotere bouwkaavel toe te staan dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit dient aan de raad te worden voorgelegd. De Structuurvisie is hiervoor het toetsingskader. Uitbreiding tot 3 ha is in principe mogelijk. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Als onderdeel van de Structuurvisie is in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert opgenomen dat bij uitbreiding boven de referentiemaat van 1,5 ha altijd extra kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden genomen. Dit kan sloop van bebouwing zijn of aanleg van natuur. De te realiseren kwaliteitsbijdrage wordt als volgt bepaald:

- Uitbreiding in het in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bestemde Agrarisch gebied: aanleg van natuur over een oppervlakte van 10 % van het totale nieuwe bestemmingsvlak, in dit geval dus 10 % van 1,73 ha ofwel 1730 m². Het gaat hierbij om extra compensatie. De basisverplichting om de bouwkaavel zelf volledig in te passen is daarnaast van toepassing. Indien niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur maar voor andere compenserende maatregelen dan is de te leveren bijdrage de oppervlakte van het aantal m² te realiseren natuur x € 6,50. Voor sloop van bebouwing staat een kostenpost van € 25,-- per m².

Als niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur dient dus een compensatie te worden geleverd van 1730 m² x € 6,50 ofwel € 11.245,00.

Landschappelijke inpassing

Het bouwblok dient landschappelijk te worden ingepast. Bij uitbreiding van agrarische bouwkaavels dient ook de bestaande bebouwing (de gehele agrarische bouwkaavel) te worden ingepast. Hiervoor dient een inpassingsplan te worden opgesteld. Dit dient om advies te worden voorgelegd aan de regionale kwaliteitscommissie.

Advies

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. De herziening van het bestemmingsplan dient aan de raad te worden voorgelegd. 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)

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De verschuldigde legeskosten ad € 5.548,50 zullen in rekening worden gebracht (prijspeil 2014). De leges voor het BOM+ advies ad € 350,-- zullen initiatiefnemer eveneens in rekening worden gebracht.

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:

Jan Truijen (afdeling VTH)

Gé Vosdellen (afdeling VTH)

Extern:

Yvonne Vos (Bergs Advies)

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing