



Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93 te Bunde	
Raadsvergadering: 27 september 2018	Zaaknummer: 511530
Programma / Kader:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder:	F.P.M. Sanders

Aan de Gemeenteraad

Titel Bestemmingsplan Weert 93 te Bunde
Gevraagd besluit 1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren; 2. de ingekomen zienswijzen voor een deel gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander conform de Nota van zienswijzen 3. vast te stellen de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen; 4. Gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit horende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan 'Weert 93 te Bunde', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0938.BP04006-VG01 met de bijhorende bestanden met bijhorende toelichting, regels en verbeelding; 5. geen exploitatieplan voor het onder 4 genoemde plan vast te stellen, gelet op het feit dat tussen gemeente en initiatiefnemer een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst is getekend.
Beslissing gemeenteraad d.d. 27-09-2018. Het voorstel is met 10 stemmen voor (Lokaal DNA, CDA, Kijk!!!, Focus en Het Origineel) en 3 stemmen tegen (BRUG-m) aangenomen. De div. Griffier, <i>[handwritten signature]</i>

Communicatie:

De indieners van een zienswijze worden bericht over het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd via de gebruikelijke media.

Argumenten**Voor:**

- Het agrarisch bedrijf heeft momenteel te weinig opslagcapaciteit. Het ophalen en terugbrengen van materieel elders kost onnodig veel tijd. Opslag buiten brengt hogere onderhoudskosten en een kortere levensduur met zich mee en dit geeft een rommelige indruk;
- Het plan bevat de meest logische plek voor de uitbreiding;
- Er is rekening gehouden met de ontsluiting/logistiek binnen het bedrijf en met omliggende woningen van derden;
- Er is een planschadeovereenkomst getekend;
- Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.



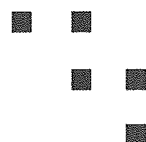
Risico/Kantttekeningen:

- Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden beantwoord in de Nota van zienswijzen. De indieners van de zienswijze kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan bij de Raad van state.
- In eerste instantie was sprake van een wijzigingsplan, daar ten behoeve van de nieuwe activiteiten alleen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf uitgebreid hoefde te worden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om die reden kon de wijzigingsbevoegdheid, die het bestemmingsplan Buitengebied kent, gebruikt worden. Op basis van de inspraak op het voorontwerp wijzigingsplan, de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan en het daaruit voortvloeiende definitieve inpassingsplan zijn er echter ook wijzigingen (in dit geval beperkingen) doorgevoerd op de bestaande bouwkevel. Dit betreft het vervallen van twee stukken bouwkevel en een functieaanduiding ten behoeve van het behoud van de historische moestuin. Om die reden kan van de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid formeel geen gebruik meer worden gemaakt. De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan ligt daarmee niet langer bij het college. Het bestemmingsplan dient dan ook door uw raad te worden vastgesteld. Aangezien het voor wat betreft de wijzigingen op de bestaande bouwkevel alleen om beperkingen gaat (geen uitbreiding van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden) worden de belangen van derden door deze procedurele wijziging niet geschaad. Overigens staat tegen deze wijziging in de procedure na vaststelling van het plan door uw raad nog beroep open bij de Raad van State.

Relevante bijlagen:

- Toelichting, regels en verbeelding Bestemmingsplan Weert 93 te Bunde (incl. de volgende bijlagen horende bij regels of toelichting:
 - Nota van zienswijzen
 - Nota van inspraak en vooroverleg
 - Exploitatie- en planschadeovereenkomst
 - Landschappelijk inpassingsplan
 - Akoestisch onderzoek
 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 - Archeologisch onderzoek
 - Onderzoek geurbelasting
 - Onderzoek fijn stof
 - Vooroverlegreactie provincie Limburg
 - Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg
 - Hellingklassen beleidsregel teelt ondersteunende voorzieningen 2011
 - Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen
 - Kleinschalige landschapselementen
 - Parkeren in de voortuin
 - Overzicht monumenten)

Leesadvies: toelichting, nota van zienswijzen en landschappelijk inpassingsplan





Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93 te Bunde

Raadsvergadering:

1. Aanleiding / probleem

Op de locatie Weert 93 (rijksmonument) ligt een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf heeft ruimtegebrek voor de opslag van aardappelen en uien en de stalling van machines en materieel. Vanwege te weinig opslagcapaciteit op het eigen bedrijf heeft de maatschap al vaker aardappelen en uien moeten afleveren in periodes dat de prijzen laag zijn. Dit heeft al enkele malen geleid tot een grote verliespost. Door de producten op eigen bedrijf voor langere periodes op te slaan, kunnen deze afgeleverd worden in periodes met betere prijzen. Daarmee wordt tevens het risico gespreid.

Werktuigen, materieel en machines worden nu deels elders (bij derden) ondergebracht. Dit betreft locaties op grote afstand van de bedrijfslocatie. Het ophalen en terugbrengen van dat materieel kost onnodig veel tijd en brengt daardoor veel extra kosten met zich mee. Ook wordt een deel van de machines en het materieel noodgedwongen op het erf, in de open lucht gestald. Naast hogere onderhoudskosten en een kortere levensduur geeft dit een rommelige indruk t.o.v. de omgeving.

Het bouwplan t.a.v. dit planvoornemen omvat:

- de bouw van een nieuwe loods voor de opslag van agrarische producten;
- de bouw van een ruimte voor het bergen van werktuigen en materialen;
- de herbouw van een kleine veestal;
- de sloop van een beeldverstorende aanbouw van een karakteristieke schuur.

2. Doel van het voorstel

Om het bouwplan te kunnen realiseren moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied worden aangepast. Hieronder wordt ingegaan op de gemaakte keuzes en benodigde aanpassingen.

De grond ten zuidwesten van de bestaande aardappelloods is in gebruik als weiland en heeft al de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Echter zonder de aanduiding bouwvlak. Een uitbreiding met twee bedrijfsgebouwen aldaar heeft tot gevolg dat de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk geconcentreerd worden en de afstand tot de bedrijfswoning het kleinst is, en er dus een compacte bouwkavel ontstaat.

Het bouwen van de bewaarplaats op een andere locatie binnen/aangrenzend aan de bestaande bouwkavel is niet mogelijk. Aan de ene kant ontbreekt daarvoor de ruimte, aan de andere kant komt die bewaarplaats dan korter bij de woningen van de kern Bunde te liggen. Voor de toegankelijkheid van de loods zou dat tevens betekenen dat de ventilatoren aan de zijde van de woningen in Bunde komen te liggen, waardoor er vanuit geluidsoogpunt problemen kunnen ontstaan. Dit is niet de opzet bij een toekomstgerichte en duurzame bedrijfsvoering, waarbij optimaal rekening wordt gehouden met de omgeving.

Het slopen van bestaande bebouwing op het erf, om daarmee de bouw van de bewaarplaats en/of werktuigenberging mogelijk te maken is ook niet aan de orde. De hoeve Weert 93 is een monumentaal complex dat in stand moet worden gehouden. Ook het houden van de beperkte veestapel is van belang voor de instandhouding van de weilanden rond het



monumentale complex. Ook de veestal kan dus niet duurzaam worden gesloopt. Wel kan deze stal worden afgebroken en duurzaam worden herbouwd, passend bij de uitstraling van het monument. Dit is in het inpassingsplan meegenomen. Die stal wordt daarmee geïntegreerd in de nieuwe werktuigenberging. Op de plaats van de huidige veestal wordt het bouwvlak verwijderd.

Ook kan op termijn de afdak van circa 90 m² (afgedekt met asbest golfplaten) op de locatie Weert ong. worden gesloopt, omdat op de locatie Weert 93 nieuwe stallingsruimte voor machines en materieel wordt gerealiseerd. Ook op de locatie Weert ong. wordt het bouwvlak ter plaatse van de afdak verwijderd.

Uitbreiding van het bouwvlak en/of de bouwkavel ten zuiden van de monumentale hoeve dan wel ten noorden hiervan is mede vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt niet wenselijk. De instandhouding van de moestuin ten zuidoosten van de carréboerderij is belangrijk vanuit landschappelijk oogpunt. De realisatie van een loods van 25 x 41 meter zou ook een te grote inbreuk vormen op de monumentale waarden van de hoeve en de zichtlijnen hierop. Daarenboven is de ruimte ten zuiden van de monumentale hoeve niet toereikend voor het realiseren van een loods van 25 x 41 meter en is het realiseren van de loods ten noordwesten van de bedrijfslocatie niet mogelijk vanwege de ligging van het Trichtervoetpad en de ongunstige ligging ten opzichten van de bestaande bedrijfsgebouwen en de beperkte afstand tot de ten noordoosten van het bedrijf gelegen woonbebouwing van de kern Bunde.

Realisatie van een loods op de gekoppelde bouwkavel aan Weert ongenummerd - schuin tegenover het bedrijf - is niet mogelijk vanwege de omvang, niet efficiënt vanwege de versnippering, de te grote bouwmassa en het wegnemen van de zichtlijnen naar het buitengebied. Bovendien kan de bedrijfsuitbreiding aan Weert 93 aanzienlijk beter worden ingepast vanwege de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen en het reeds kleinschalige landschappelijke karakter ter plaatse.

In de planvorming is rekening gehouden met de ontsluiting/logistiek binnen het bedrijf en met omliggende woningen van derden.

- De maatschap streeft daarbij vloeiende transportbewegingen na, zodat onnodig veel manoeuvreren wordt voorkomen. Vandaar dat de erfverharding tussen de nieuw te realiseren gebouwen minstens 25 meter diep moet zijn.
- Rekening houdende met de naastgelegen woningen (3 appartementen Weert 91 t/m 91b) is de nieuwe bewaarplaats, i.v.m. het aspect geluid, geprojecteerd op circa 58 meter afstand van die woningen (richtafstand is minimaal 30 meter).
- Verder wordt de ontsluiting voor zwaar verkeer (tractoren en vrachtwagens) bij het in- en uitschuren van aardappelen en uien verlegd. Gezien de beperkte ruimte rondom de ontsluiting van het bedrijf is dit ook nodig om te voorkomen dat tractoren met kippers en vrachtwagens van de openbare weg gebruik moeten maken voor stallings-/parkeerdoeleinden. Hiermee wordt mogelijke overlast voor derden en de omgeving voorkomen. Om het erf op het achterterrein te bereiken wordt tussen de bestaande en de nieuwe loods een doorgang gerealiseerd van circa 7 meter breed.
- In de ontsluiting van de locatie is vanwege mogelijke geluidsoverlast op de woningen Weert 91 t/m 91b een wijziging doorgevoerd. Een tweede ontsluiting voor het inschuren en uitschuren van de aardappelen en uien wordt naar de noordzijde van de locatie Weert 91 verplaatst. Op deze locatie is in de huidige situatie al sprake van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf (erf) en kan die ontsluiting reeds worden gerealiseerd binnen de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Met het verplaatsen van die ontsluiting kan ook in de appartementen van de locatie Weert 91 t/m 91b een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
- Verder wordt er met de uitbreiding op het achterterrein een binnenplaats



gerealiseerd waardoor alle komende en gaande voertuigen op eigen terrein kunnen parkeren en dit parkeren door de nieuwe bebouwing aan het zicht wordt onttrokken.

- In de reguliere bedrijfssituatie zullen gemiddeld maximaal 2 vrachtwagens per dag het bedrijf bezoeken. Bij het afvoeren van de geoogste producten (circa 12 werkdagen per jaar) zullen maximaal 15 vrachtwagens het bedrijf bezoeken. Deze komen gespreid over de dag en in de avondperiode.

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. In een gebied dat al van oudsher gekenmerkt wordt door zijn kleinschaligheid. Een afwisseling van weilanden en akkerlanden geflankeerd door (laagstamfruit)-bomen, wandelpaden en landbouwwegen. Daarom is tevens een inpassingsplan uitgewerkt met daarin ook opgenomen de benodigde tegenprestatie: kwaliteitsverbeterende maatregelen, sloop van overvloedige gebouwen (circa 200 m²) en verschijningsvorm van het totale ensemble (extra welstandseis, welke via een privaatrechtelijke overeenkomst is geborgd).

Ten westen en noorden van de bedrijfslocatie Weert 93 staan diverse kleine landschapselementen. De nieuwe aardappelloods en werktuigenberging met veestalling, alsmede de erfverharding aan de noordwestzijde, zullen binnen het kleinschalige landschap worden ingepast.

Voorts wordt zorg gedragen voor de opvang van hemelwater van het nieuwe en het aangebouwde bedrijfsgebouw alsmede de erfverharding in een ten noordwesten van het nieuwe plan. Hiervoor is in het achtergelegen weiland voldoende ruimte middels de aanleg van een natuurlijke poel.

Het plan voor de uitbreiding van het bestaande monumentale boerderij-complex, onder eerder genoemde voorwaarden, past binnen het in stand houden van cultuurhistorisch erfgoed en richt zich op het continueren van een bestaan grondgebonden agrarisch bedrijf en een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

De gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, heeft betrekking op aanpassingen in de toelichting over de te volgen procedure en een aanpassing in het landschapsinrichtingsplan.

3. Relatie tot andere beleidsstukken

Er is een directe relatie met het Bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie Buitengebied.

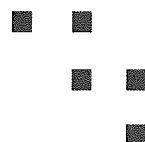
4. Duurzaamheid

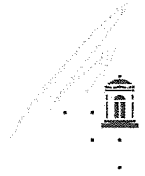
Het waarborgen en versterken van de geschiktheid van het landelijk gebied voor een meervoudige benutting ten behoeve van toekomstige generaties.

5. Communicatie / Burgerparticipatie

Van 28 september tot 25 oktober 2017 heeft het concept ontwerp wijzigingsplan voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf Weert 93 te Bunde ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Hierop zijn 6 reacties ingekomen waarvan één reactie van de provincie.

De inspraakreacties zijn aanleiding geweest om wijzigingen aan te brengen in het plan. Gebleken is dat de verkeersbewegingen, die door het in- en uitschuren van de aardappel en uienloods gegenereerd worden, leiden tot een overschrijding van de normen van de geluidsbelasting op de gevel van het aangrenzende woonpand Weert 91 t/m 91b. De wijzigingen betreffen de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg over het perceel van Weert





93 en een verlaging van de toegestane bouwhoogtes.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Weert 93 te Bunde', ten behoeve van de uitbreiding van het agrarische bedrijf gelegen Weert 93 te Bunde, heeft vanaf 22 maart 2018 tot en met 5 mei 2018 ter inzage gelegen.

Op 11 april heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden in café/zaal de Vos, Vliegenstraat 56 in Bunde. Tijdens deze avond zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen met betrekking tot het voorliggende plan.

Tijdens de 6 weken dat het ontwerp wijzigingsplan incl. bijlagen ter inzage lag zijn twee zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn. Voor de beantwoording van de zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. Zie bijlage.

6. Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Er is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. De kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is ook een planschade overeenkomst gesloten.

7. Evaluatie

n.v.t.

Meerssen, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Meerssen

