

Openbaar

Opsteller	E.J.E. Puts
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\100
Onderwerp	Planologische situatie Wetselderstraat 2a
Te nemen besluit	Instemmen met het beschikbaar stellen van een vergoeding uit het Groenfonds voor de sanering van het bedrijf Wetselderstraat 2a te Ell. Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel.
Datum in B&W	2-1-2018

1. Onderwerp

Planologische situatie Wetselderstraat 2a

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 29 augustus 2017 is door uw college besloten om te het bedrijf Wetselderstraat 2a planologisch te reguleren en dit sonderend te bespreken in de commissie fysiek. Daarbij is opgemerkt dat verplaatsing naar een vrijkomende agrarische locatie ook tot de mogelijkheden behoort. Naar aanleiding van uw besluit en de bespreking in de commissie Fysiek is eerst onderzocht of een bedrijfsverplaatsing mogelijk is.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Krachtige samenleving – een goed woon-, werk- en leefklimaat

Dit voorstel heeft betrekking op een pilotproject over vrijkomende agrarische bebouwing en komt ten laste van het groenfonds. Dit past ook in de gedachtegang van het programma Buitengebied in Beweging.

Na sonderende behandeling van het collegevoorstel in de commissie fysiek van september heeft een overleg plaatsgevonden met de heer Custers. Daarin is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een verplaatsing van het bedrijf naar een vrijkomende agrarische locatie. Tijdens het overleg kwam duidelijk naar voren dat de familie Custers ook de voorkeur geeft aan bedrijfsverplaatsing. Daarop is besloten dat de heer Custers zou onderzoeken of er een geschikte locatie in de omgeving van Ell beschikbaar is. En dat bleek het geval te zijn. Het bedrijf op de Scheidingsweg 13 te Ell kwam in de verkoop. Het betreft een agrarisch bouwvlak met sterk verouderde bebouwing. Om het bedrijfsklaar te maken moet alle bebouwing gesloopt worden (inclusief de bedrijfswoning) en dient nieuwbouw plaats te vinden. De kosten hiervoor komen voor rekening van de familie Custers. Echter, de locatie aan de Wetselderstraat 2a te Ell dient ook volledig gesaneerd te worden om te voorkomen dat zich daar een nieuw bedrijf kan vestigen. Dit zou betekenen dat de familie Custers met dubbele sloopkosten wordt geconfronteerd en de kosten die gemoeid zijn met de afwaardering van hun bedrijfslocatie, waardoor de bedrijfsverplaatsing economisch niet uitvoerbaar is. Daarom heeft hij zich tot de gemeente gewend met het verzoek om te kijken of er een financiële tegemoetkoming mogelijk is.

Ambtelijk zien wij daar mogelijkheden toe door in te zetten op een pilotproject voor vrijkomende agrarische bebouwing in combinatie met het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Hiermee kan dan ook een beweging in het buitengebied tot stand gebracht worden.

In 2010 is door de provincie het LKM ingevoerd.

In het kort behelst het LKM het volgende.

Het LKM is een kwalitatieve benadering van ontwikkelingen in het buitengebied. In het LKM zijn de condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het Buitengebied mogelijk maken. Allereerst dient bij uitbreiding van bestaande en nieuwe functies altijd sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en zuinig ruimtegebruik. Als dit het geval is dan kan medewerking verleend worden en gelden de LKM criteria. Een belangrijk criterium is dat een uitbreiding/nieuwe ontwikkeling per saldo gezien moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Deze kwaliteitsverbetering dient door initiatiefnemers liefst in fysieke vorm en in de directe omgeving van de nieuwe ontwikkeling plaats te vinden. Soms is dat niet mogelijk en daarom wordt in Leudal gewerkt met een kwaliteitsfonds ("het Groenfonds"). Het Groenfonds is een doelfonds, gericht op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds is transparant in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Kan een initiatiefnemer zelf geen compensatie realiseren dan kan hij een financiële bijdrage leveren aan projecten, die de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Door deze werkwijze is het mogelijk om bijdragen te bundelen en op die manier grotere kwaliteitsverbeterende projecten te realiseren.

4. Argumenten

Het totaal vernieuwen van de locatie Scheidingsweg 13 te Ell is een kwaliteitsverbetering. De locatie is sterk verouderd en dreigt te verpauperen. De locatie ligt in een intensief agrarisch gebied en het is daarom wenselijk om deze te behouden voor de agrarische sector. Het verplaatsen van het landbouwbedrijf naar de Scheidingsweg en het herbenutten van een vrijkomende agrarische locatie wordt daarom positief benaderd. Herbenutting van bestaande locaties is ook een belangrijke pijler van het bestemmingsplan Buitengebied.

De locatie Wetselderstraat 2a wordt gesaneerd en hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd door ontstening van het buitengebied.

Daarnaast wordt de door de omwonenden gesignaleerde/ervaren overlast van het bedrijf aan de Wetselderstraat 2a opgelost.

Per saldo betekent dit een win-win situatie.

Het is niet redelijk om de kosten voor de saneren van zowel de Scheidingsweg als de Wetselderstraat voor rekening van de ondernemer te laten komen. Gelet op de doelen van het Groenfonds leent het saneren van de locatie Wetselderstraat 2a zich voor een bijdrage uit het Groenfonds. Hiervoor is een berekening gemaakt. De berekening treft u in de bijlage aan. In de berekening is uitgegaan van een hypothetisch bouwvlak omdat de ondernemer op basis van het overgangsrecht het bedrijf legaal uitoefent. Voor het afwaarderen van de bedrijfslocatie wordt geen vergoeding toegekend. De totale gemeentelijke kwaliteitsbijdrage is € 72.125. Het Groenfonds bevat voldoende middelen om deze bijdrage toe te kennen.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met een kwaliteitsbijdrage ad € 72.125 voor het saneren van de locatie Wetselderstraat 2a te Ell.

5. Risico's

Geen.

6. Juridisch kader

Het juridisch kader is beschreven onder punt 3 en 4.

Op grond van artikel 4 van de Financiële verordening van de gemeente Leudal 2017 geldt dat uitgaven in de loop van het begrotingsjaar, die niet in de begroting zijn opgenomen en hoger zijn dan € 50.000, door het college van Burgemeester en Wethouders voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen, worden voorgelegd aan de raad ter autorisatie. Aan deze bepaling wordt door middel van bijgevoegd raadsvoorstel gevolg gegeven.

7. Financiële samenvatting

	2018	2019	2020	2021
Kostenplaats	60100222			
Kostensoort	8071100			
Begroting	405.447			
Realisatie				
Verplichtingen				
Restant				
Kosten dit advies	72.125-			
Restant	333.322			

Toelichting:

Binnen het groenfonds is momenteel maximaal € 518.194 beschikbaar. Hier staan nog verplichtingen uit het verleden tegenover (€ 112.747). Stand per 31-12-2017 is € 405.447.

Het budget is derhalve voldoende.

8. Overige integrale afstemming

Belang duurzaamheid

Het hergebruik van de agrarische bedrijfslocatie aan de Scheidingsweg 13 te Ell past in het duurzaamheidsbeleid.

9. Communicatie

Openbaar:

Actief:

- Informeren raad
- Ter inzage leggen voor
- Publiceren op Overheid.nl
- Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- Plaatsen op website
- Plaatsen op social media
- Versturen persbericht naar (lokale) media
- Plaatsen op intranet
- Overige communicatie

Toelichting:

De omwonenden informeren over het collegebesluit (onder voorbehoud instemming gemeenteraad).

10. Bijlagen

Berekening compensatie.