

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: Z-057211	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21	
Portefuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008350

ONDERWERP

Ontwerp bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2'.

ADVIES

1. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2' en het ontwerp raadsbesluit.
2. Instemmen met de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst.
3. Instemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

1 juli 2008: het college stemt in principe in met de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Keenterstraat 22 en herontwikkeling tot woningbouw, waarbij 2 woningen worden toegevoegd.

11 juli 2012: uw college besluit geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het agrarisch bouwkaavel ter plaatse van de Keenterstraat 22 en in te zetten op een ontwikkeling die ziet op beëindiging van de intensieve veehouderij.

11 februari 2014: uw college stemt in met de herontwikkeling van de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2.

Algemeen:**Voorgeschiedenis.**

In 2008 is besloten dat ingestemd werd met de beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf aan de Keenterstraat 22 en dat er twee woningen gebouwd mochten worden. Na overleg met de provincie werd geconstateerd dat de tegenprestatie

Weert, 17 april 2015 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
		akkoord						
	bespreken							
Behandeling uiterlijk in college van 28 april 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

28 APR. 2015

Nummer: 12

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

onvoldoende was op grond van de destijds geldende VORM-regeling, om de bouw van 2 woningen te rechtvaardigen.

Initiatiefnemer heeft in 2012 een nieuw verzoek ingediend, dat zag op het maximaal benutten en uitbreiden van het bouwblok. Uw college heeft besloten hieraan geen medewerking te verlenen.

Huidig plan

Op 6 september 2013 is wederom een verzoek ingediend. In dit verzoek wordt voorgesteld om de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding op zowel de locatie Keenterstraat 22 als de locatie Dijkerakkerweg 2 te slopen en in ruil daarvoor twee woningen te mogen bouwen. Met dit verzoek is ingestemd, omdat de compensatie nu wel voldoende is (het bedrijf aan de Dijkerakkerweg 2 is bij het plan betrokken) en zodoende aan het LKM wordt voldaan.

Argumenten:

Structuurvisie Weert 2025

De ontwikkeling is opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Behoud en versterking van onze cultuurhistorische landschappen is een speerpunt in het thema 'Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht'. Versterking van de stadsrandzone Dijkerakker maakt hier onderdeel van uit. De Dijkerakker heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde. Zij is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het wegenpatroon met kransakkerstructuur is in hoge mate uniek. Het open middengebied, de agrarische linten, de zichtlijnen op de molen en kerk kenmerken het gebied. Enkele grootschalige gebouwen verstoren het historisch, landschappelijk en kleinschalig gebied. Alleen op basis van een sturende, proactieve houding en ontwikkelingsgerichte aanpak is verbetering van deze stadsrandzone haalbaar.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW), module Nieuwe solitaire woningbouw, dat deel uitmaakt van de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025, is het toetsingskader voor dit initiatief. Ingezet wordt onder andere op versterking van het cultuurhistorisch landschap in de stadsrandzone Keent, te weten de Dijkerakker. Op enkele plaatsen is het mogelijk in ruil voor de beëindiging van een (intensief) agrarisch bedrijf en de sloop van het bedrijf een woning te realiseren. Het gaat concreet om vier bedrijven en in totaal maximaal vijf woningen. De Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 zijn twee van de vier genoemde bedrijven.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De gemeente Weert heeft de taakstelling om in een periode van 4 jaar de planvoorraad met 455 woningen te verminderen. We kunnen voldoen aan deze taakstelling door het schrappen van binnenplanse afwijkingen, wijzigingsbevoegdheden, locaties met directe bouwtitels van de gemeente en door op een aantal locaties het maximum aantal woningen te verminderen. Dit doen we door bestemmingsplannen te herzien. Verder vervallen principe-toezeggingen waarvan geen gebruik gemaakt is. In dit geval gaat het om de uitvoering van de Structuurvisie Weert 2025. In de woningbouwplanning hebben we rekening gehouden met de toevoeging van vijf incidentele woningen per jaar. Dit plan behoort daartoe.

Vooroverleg

In januari 2015 heeft informeel vooroverleg plaatsgevonden met het Watertoetsloket en de provincie Limburg. Dit was nodig omdat er een belang is voor beide instanties. Zowel het Watertoetsloket als de provincie Limburg vonden het niet nodig om formeel vooroverleg te voeren.

Gefaseerde uitvoering

Belanghebbenden hebben verzocht de exploitatie van het bedrijf aan de Dijkerakkerweg 2 te mogen blijven continueren, tot beide bouwkvelds zijn verkocht, doch uiterlijk tot 31 december 2018. De achtergrond is de risico's te beperken. In het nieuw op te stellen

bestemmingsplan is de eindsituatie geregeld (burgerwoning) en wordt het agrarisch bedrijf aangeduid, zodat deze voorlopig tot uiterlijk 31 december 2018 aanwezig mag blijven.

Milieu

Voor beide locaties is een melding activiteitenbesluit en intrekkingverzoek omgevingsvergunning beperkte milieutoets ingediend.

Overeenkomst

In de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere planschade en is een stappenplan opgenomen, dat er in het kort als volgt uit ziet:

- Uiterlijk 15 april 2015: ondertekening overeenkomst door exploitant en intrekking melding activiteitenbesluit en omgevingsvergunning beperkte milieutoets.
- Uiterlijk 15 mei 2015: overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan worden aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.
- Uiterlijk 1 juni 2015: bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.
- Uiterlijk 9 maanden na onherroepelijk worden bestemmingsplan: alle bedrijfsgebouwen op locatie Keenterstraat 22 zijn gesloopt.
- Uiterlijk 1 januari 2020 of zoveel eerder als de verkoop van de twee bouwkavels op de locatie Keenterstraat 22 dit toelaat: alle bedrijfsbebouwing en verharding op de locatie Dijkerakkerweg 2 is gesloopt (uiterlijk binnen 9 maanden na verkoop van de twee bouwkavels doch uiterlijk 1 januari 2020).

Kwaliteitsborging

Aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan met inpassingsplan gekoppeld. In de regels is vastgelegd dat hieraan moet worden voldaan. Hiermee wordt de kwaliteit geborgd. Het (beeldkwaliteits)plan is besproken met de Welstandscommissie (in totaal drie keer). Hiermee heeft onafhankelijke toetsing van het plan plaatsgevonden. Het plan is daarom niet aan de Regionale Kwaliteitscommissie voorgelegd.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.548,50 (prijsspeil 2014). De factuur wordt verzonden zodra uw college heeft ingestemd met dit advies.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Initiatiefnemer, belanghebbenden, raadsleden, provincie Limburg. Watertoetsloket Peel en Maasvallei

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Overig: www.ruimtelijkeplannen.nl

Nadere specificatie: Bekendmaking in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling RB: Anouk Cramers, Michel Jans, Werner Mentens, Selma van Mensvoort, Joke Jongeling

Afdeling VTH: Jan Truijen

Afdeling OG: Dingeman Zandijk

Extern:

Welstandscommissie, provincie Limburg, Watertoetsloket Peel en Maasvallei

BIJLAGEN

Openbaar:

Ontwerpbestemmingsplan, overeenkomst, intrekkingverzoek melding activiteitenbesluit en omgevingsvergunning beperkte milieutoets

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 6 mei 2015 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 mei 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 juni 2015 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2', met bijbehorende toelichting met bijlagen en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan ligt tevens ter inzage in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKeenterstr22-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de beëindiging van de intensieve veehouderijbedrijven aan de Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2, de omzetting van de bedrijfswoningen Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 in burgerwoningen, de bouw van een woning aan de Keenterstraat tussen de huisnummers 20 en 22 en de bouw van een woning aan de Dijkerakkerweg naast de woning Keenterstraat 22.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' vast te stellen.
2. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,