

Vergadering van de gemeenteraad van 8 juli 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-001141

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: 17

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2'.

VOORSTEL COLLEGE

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2' ongewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Voorgeschiedenis

In 2008 hebben wij in principe besloten in te stemmen met de beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf aan de Keenterstraat 22 en de bouw van twee woningen ter plaatse. Na overleg met de provincie werd geconstateerd dat de tegenprestatie 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. Wij hebben besloten hieraan geen medewerking te verlenen. Het planvoornemen strookt niet met de ontwikkelingsrichting voor dit gebied, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Kempen-Broek – IJzeren Man. Dit plan zou een enorme inbreuk hebben op het dorpsgezicht Dijkerakker.

Huidig plan

Op 6 september 2013 is wederom een verzoek ingediend door initiatiefnemer. 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. Over dit planvoornemen heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Limburg. Met dit verzoek is ingestemd, omdat de compensatie nu wel voldoende is (het bedrijf aan de Dijkerakkerweg 2 is aan het plan toegevoegd). Er wordt aan het inmiddels geïntroduceerde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) voldaan.

Doelstelling

De doelstelling is uiteindelijk het versterken van het open akkercomplex Dijkerakker, dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit gebeurt middels een haalbare business case dat ziet op het beëindigen van twee intensieve veehouderijbedrijven en toevoegen van twee woningen.

PROBLEEMSTELLING

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' laat de ontwikkeling niet toe.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

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 aangegeven 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 bouwkvavels 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 intrekingsverzoek omgevingsvergunning beperkte milieutoets ingediend. De procedure tot intrekking loopt.

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 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 bouwkvavels 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 bouwkvavels 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.

Procedure

Wij hebben op 6 mei 2015 bekend gemaakt 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. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan 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.

Digitale verplichting

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Rol gemeente

Deze ontwikkeling is een mooi voorbeeld van een ontwikkeling waarbij de gemeente regie voert en faciliteert zonder (financiële) risico's te lopen.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.548,50 (prijspeil 2014). De factuur is verzonden.

In de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het verhaal van planschade.

COMMUNICATIE

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan uw raad gerichte brief met nummer Raad/2015/176 (Z/15/004158).

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

Met de Agendacommissie is afgesproken dat dit voorstel als C-stuk wordt geagendeerd voor de raadsvergadering van 8 juli 2015. De inspraaktermijn liep tot en met 17 juni 2015. Volgens het schema van de raadsvergaderingen zou het bestemmingsplan anders pas op 1 oktober 2015 kunnen worden vastgesteld. Dit is een onevenredig lange termijn. Het gevolg van deze procedure is dat er geen commissiebehandeling heeft kunnen plaatsvinden.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2015;

Burgemeester en wethouders hebben op 6 mei 2015 bekend gemaakt 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. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan 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.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg geeft in een reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2' ongewijzigd 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 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Keenterstraat 22 - Dijkerakkerweg 2'.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juli 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans