raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	:	R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1178631
Naam opsteller voorstel	:	Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 1163318
Portefeuillehouder	:	drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 15

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit voorliggende initiatief
In de vergadering van 22 januari 2019 heeft ons college onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer M. Crijns van Crijns Rentmeesters te Someren namens mevrouw Wetemans, eigenaresse van de locaties Dijkerstraat 40 en 42 te Weert voor de herontwikkeling van de locaties Dijkerstraat 40 en 42. Het betreft de herbestemming van de agrarische bedrijfslocaties Dijkerstraat 40 en 42 (2 boerderijen en 2 schuren) naar 4 woonbestemmingen. Ons college heeft bij het principebesluit als voorwaarde gesteld dat de twee schuren eerst als gemeentelijk monument worden aangewezen, alvorens hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen. Inmiddels is het complete ensemble inclusief schuren op 7 januari 2020 aangewezen als gemeentelijk monument.

Op de locatie Dijkerstraat 40 wordt ca. 347 m² aan overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt en op de locatie Dijkerstraat 42 ca. 732 m².

Ontwerp bestemmingsplan
Ons college heeft op 25 augustus 2020 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herontwikkeling voor deze locaties planologisch te regelen met een herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' betreft het 2 gekoppelde agrarische bedrijfslocaties. Voor de locatie Dijkerstraat 42 geldt tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de ontwikkeling is te verantwoorden vanuit de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Beide locaties liggen in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Dijkerakker'. In het verzoek wordt de monumentale status aangewend om ook aan de twee schuren een woonbestemming te kunnen geven. Aangezien het de verwachting is dat in de nabije toekomst een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomt in verband met stoppende agrariërs schept het toekennen van een zelfstandige woonbestemming aan deze vrijkomende bebouwing een ongewenst precedent. Daarentegen laat het beleid wonen met woningsplitsing toe bij een woon-stal boerderij, indien een agrarisch bouwblok wordt omgezet in wonen. In dit geval is er, in afwijking van het beleid, niet voor gekozen om de woningen te splitsen maar om een afzonderlijke woning in de stal toe te laten. De toename van het aantal woningen is daarmee wel conform ons beleid.

Om het onderhavige verzoek te kunnen verantwoorden is de voorwaarde gesteld dat de twee schuren eerst als gemeentelijk monument worden aangewezen alvorens hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen. Inmiddels zijn deze twee schuren als gemeentelijk monument aangewezen.

Om de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te waarborgen is tevens besloten na aanwijzing van de schuren als gemeentelijk monument ter plaatse 4 woonbestemmingen toe te staan, te weten de twee karakteristieke boerderijen en de twee schuren en verder geen splitsingen toe te staan. Hiermee wordt voorkomen dat bij deze bebouwing nog een veelheid aan bijgebouwen ontstaat. Bij 4 woonbestemmingen geldt een toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150 m² per woning.

De milieuvergunningen voor de beide locaties zijn inmiddels ingetrokken.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.
Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.
Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 810 0000 categorie : 734 0072). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 15 december 2020 zal het plan naar verwachting medio februari 2021 in werking treden. Dit onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 26 augustus 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 augustus 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 oktober 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) en aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 24 september 2020 met nummer 1077904/1152688. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding).
2. Planschadeovereenkomst.
3. Reactie provincie.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-1178631

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2020

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 26 augustus 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 27 augustus 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 oktober 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocaties Dijkerstraat 40 en 42 naar een woonbestemming ten behoeve van 4 burgerwoningen. Dit betreft een transformatie van gemeentelijke monumenten.

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 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 'Dijkerstraat 40 en 42' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn verder geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' 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.

besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Dijkerstraat 40 en 42’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Dijkerstraat 40 en 42’ aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ‘Dijkerstraat 40 en 42’.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2020.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema