

Bergs Advies B.V.
t.a.v. de heer P. van Lier
Leveroyseweg 9A
6093 NE HEYTHUYSEN

Weert, **14 FEB. 2014**

Onderwerp : herontwikkeling Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2
Uw kenmerk : PL201394
Ons kenmerk : 057211, RB/079042

Geachte heer Van Lier,

Op 11 september 2013 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin doet u een voorstel voor de herontwikkeling van de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2. Nadien hebben nog diverse overleggen met u plaatsgevonden. Hieronder geven wij u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden in te stemmen met uw verzoek voor het beëindigen van de intensieve veehouderijen aan de Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 en het realiseren van twee woningen op de locatie Keenterstraat 22. Dit besluit kunnen we als volgt onderbouwen.

Beleid

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 wordt 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.

Oplossingsrichting

Door te kiezen voor kleinere kavels, 800 m² in plaats van 1.000 m², kan met een compensatie ter waarde van € 160.000,- (€ 100,- per m²) volstaan worden. Op de locatie Keenterstraat 22 wordt 2.591 m² bebouwing en 1.582 m² verharding gesloopt. Op de locatie Dijkerakkerweg 2 wordt 1.183 m² bebouwing en 226 m² verharding gesloopt. De normatieve bedragen voor de sloop van bebouwing en sloop van verharding bedragen respectievelijk € 25,- en € 3,- per m². De compensatie komt daarmee uit op in totaal € 99.774,-. Ter plaatse van de Dijkerakkerweg 2 is echter een diepe mestkelder (3 m diep) aanwezig. Verder bevinden zich op beide locaties asbestdaken. Uit de bij het verzoek gevoegde offertes blijkt dat de sloopkosten in totaal € 161.400,- bedragen. Hierdoor kan geconstateerd worden dat de compensatie voldoende is om de bouw van twee woningen op kavels van 800 m² te rechtvaardigen.

Stedenbouwkundige invulling

In het oorspronkelijke plan was het voornemen twee woningen te bouwen langs de Dijkerakkerweg. Het is echter wenselijk de bolle akker zo open mogelijk te houden. De provincie heeft de suggestie gegeven de twee woningen elders, bijvoorbeeld in het stedelijk gebied of in een lint of cluster van burgerwoningen in het buitengebied, te bouwen. Samen met u is gekeken naar mogelijkheden. Dit blijkt echter niet haalbaar, omdat grondposities ontbreken. Wanneer we hierop in blijven zetten wordt het proces onnodig ingewikkeld gemaakt. Verder zijn wij er bij gebaat als de beide bedrijven beëindigd worden, gezien de kwaliteitsverbetering die dit tot gevolg heeft voor het cultuurhistorisch landschap ter plaatse.

Wel hebben we een oplossing gevonden, die stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is. Dit is gebeurd door nu één woning aan de Keenterstraat, tussen de nummers 20 en 22 te projecteren en één woning aan de Dijkerakkerweg. Het leidend thema 'bouwen aan het lint' wordt zodoende zoveel als mogelijk gerespecteerd. Zo blijft de inbreuk op de bolle akker beperkt en blijft er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De nieuwe woning steekt niet verder de Dijkerakkerweg in dan de aanduiding 'bijgebouwen', van de woning die tegenover het perceel ligt. Bovendien is de achterzijde van de bebouwing aan de Keenterstraat ook 'rafelig' (bebouwing en kavels steken dan weer verder en dan weer minder ver de bolle akker in). De provincie kan zich hierin vinden. Als toets is het stedenbouwkundige voorstel besproken met de welstandscommissie. Daar is uiteindelijk bijgevoegd schetsvoorstel uit gekomen. Dit voorstel is met initiatiefnemers besproken. Zij kunnen zich er in vinden. Er dient aandacht te zijn voor de landschappelijke inpassing en architectonische uitstraling. De woning aan de Dijkerakkerweg dient bij voorkeur volgens een schuurmodel vorm te worden gegeven, zodat het architectonisch onderdeel wordt van de bebouwing aan het lint. Daarom is het advies een beeldkwaliteitplan en een inpassingsplan toe te voegen aan het nog op te stellen bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogtes van de woningen bedragen respectievelijk maximaal 5,50 m en 8,00 m, conform het beleid voor het buitengebied.

Gefaseerde uitvoering

U heeft verzocht de exploitatie van het bedrijf aan de Dijkerakkerweg 2 te mogen blijven continueren, tot beide bouw kavels zijn verkocht, doch uiterlijk tot 31 december 2018. De achtergrond is de risico's te beperken. Wij stemmen hiermee in. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan dient de eindsituatie te worden geregeld (burgerwoning) en wordt het agrarisch bedrijf aangeduid, zodat deze voorlopig tot uiterlijk 31 december 2018 aanwezig mag blijven. Verder dienen hier privaatrechtelijk afspraken over te worden gemaakt.

Procedure bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008 (zie bijlage). Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit perceel een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.548,50 (prijsspeil 2014). Deze leges komen bij de gebruikelijke leges voor de af te geven Omgevingsvergunning voor de activiteiten (ver)bouwen en gebruik. U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 24 weken proceduretijd nodig is voor het bestemmingsplan.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de

benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemonverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, invloed op bedrijven, etc.).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen en wordt toegelicht.

Kwaliteitscommissie

Het plan dient om advies te worden voorgelegd aan de Regionale Kwaliteitscommissie. Dit is een onafhankelijk orgaan dat het plan beoordeelt. De leges voor dit advies bedraagt € 786,- (prijspeil 2014).

Bijgebouwen

Bij elke burgerwoning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De goothoogte bedraagt maximaal 3,20 m, de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 m.

Anterieure overeenkomst

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan is een onderzoek vereist naar de mogelijkheid of als gevolg van het te nemen besluit planschade geleden wordt, een zogenaamde planschaderisicoanalyse door een ter zake deskundig bureau. Er zal met u een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

In de overeenkomst dienen verder onder andere afspraken te worden gemaakt over de duur van de exploitatie van de beide bedrijven, de tijdstippen van sloop van bebouwing en verharding en het intrekken van de milieuvergunningen.

Voorwaarden

De in deze brief genoemde voorwaarden kunnen als volgt samengevat worden:

- Het plan ziet op herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocaties aan de Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2, waarbij alle bedrijfsbebouwing en verharding wordt gesloopt en de vergunningen voor de activiteit milieu worden ingetrokken.
- Buiten de twee bestaande bedrijfswoningen, die worden omgezet naar burgerwoning, worden maximaal twee bouwkavels van 800 m² gerealiseerd, conform de stedenbouwkundige schets die op 16 december 2013 per mail naar u is verzonden en die volledigheidshalve is bijgevoegd.
- Een beeldwaliteitsplan en inpassingsplan maakt deel uit van het nog op te stellen bestemmingsplan.
- Over de gefaseerde uitvoering en het verhaal van planschade worden in een anterieure overeenkomst afspraken met de initiatiefnemers gemaakt.
- Uiterlijk 1 september 2014 wordt een ontwerp bestemmingsplan, met beeldkwaliteitsplan en een plan voor de landschappelijke inpassing bij ons ingediend.
- De Regionale Kwaliteitscommissie dient een positief advies te geven over de ontwikkeling.

Clausule

Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Uitsluitend wanneer uiterlijk 1 september 2014 door u een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend overeenkomstig het plan waarvoor u deze principetoestemming hebt verkregen, mag u er in beginsel op vertrouwen dat u daar dan ook toestemming voor krijgt. Dit is echter niet het geval wanneer mocht blijken dat er op het moment dat wij volgende de wet dienen te besluiten op de aanvraag er wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om deze toestemming te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden ons ertoe nopen deze toestemming niet te verlenen.

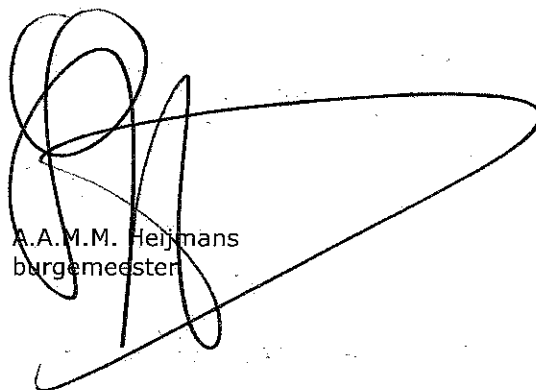
Tot slot

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : - schetsvoorstel
- procedure bestemmingsplan

Bijlage

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3 geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht overgangsrecht geregeld dient te worden en artikel 3.2.4. geeft aan hoe de antidubbelbelasting moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is; bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.