

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Omgevingsbeleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 042652, 043768,	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: M.W. Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-004140

ONDERWERP

Bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18'.

ADVIES

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' gewijzigd vast te stellen.
2. Genoemd bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond van 28 november 2008 en de GBKN van 4 december 2008.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en Herinrichtingsplan 'Nollewiel' vast te stellen.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

13 september 2011: akkoord gegaan met het vaststellen van het Eindverslag inspraak, het opstarten van de procedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het advies ter kennisname op de TILS-lijst van de commissie RO te plaatsen.

Algemeen:

Kortheidshalve wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel.

Argumenten:

Kortheidshalve wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel.

Kantttekeningen:

Geen.

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

Weert, 30 november 2011 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordening van 26 januari 2012 Raad van 8 februari 2012	S		B		W		W		W	
			akkoord								
			bespreken								
Akkoord met advies		Behandeling uiterlijk in college van 3 januari 2012									

Beslissing d.d.:

03 JAN. 2012

Nummer: **4**

De secretaris,

Het bestemmingsplan dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn te worden vastgesteld.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Raad

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

OMB: M. Jans

Extern:

De heer W. Philips en mevrouw A. Philips-Veugen
Beusmans & Jansen, adviseur van de initiatiefneemster.

BIJLAGEN

Openbaar:

Bestemmingsplan, zienswijzen, planschadeovereenkomst, overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg, Beelkwaliteitsplan 'Nollewiel', Herinrichtingsplan 'Nollewiel'.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Vergadering van de gemeenteraad van 8 februari 2012

Portefeuillehouder : H.W.J. Coolen

Behandelend ambtenaar : M.W. Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000569

Doorkiesnummer : (0495) 575 221

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aan het Hennenstraatje 16-18 was aanwezig een intensieve veehouderij met pluimvee. Dit bedrijf is medio 2004 gedeeltelijk afgebrand. Sinds medio 2004 is indringend met het bedrijf gesproken en onderhandeld over een bedrijfsverplaatsing/beëindiging. De provincie is bij deze zaak betrokken vanwege de ligging van de locatie in het buitengebied.

De reden waarom met het bedrijf Philips is onderhandeld over een verplaatsing of beëindiging van het pluimveebedrijf heeft te maken met het bereiken van een kwaliteitsverbetering in het desbetreffende gebied. Belangrijke drijfveren waren het wegnemen van aanhoudende klachten over stankoverlast en de destijds aanwezige belemmeringen voor ontwikkelingen in Swartbroek.

PROBLEEMSTELLING

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied 1998 met de bestemming 'Agrarisch Bouwblok'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De oplossing is gebaseerd op het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het betreft de modules 'verplaatsing van agrarische bedrijven' en 'nieuwe (solitaire) woningbouw' als rode ontwikkeling buiten de contouren.

Inhoudelijk houdt de ontwikkeling het volgende in:

1. Het verplaatsen van de intensieve veehouderij Hennenstraatje 16-18, 6005 PH Swartbroek, gemeente Weert, naar de locatie Reulisweg 21, 6091 NZ Leveroy, gemeente Nederweert.
2. Het intrekken van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij op het adres Hennenstraatje 16-18 en het beëindigen van alle agrarische bedrijfsactiviteiten. De milieuvergunning is op 19 november 2010 geheel ingetrokken voor deze locatie.
3. Het opheffen van het agrarisch bouwblok Hennenstraatje 16-18 zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is aangeduid voor de percelen AA nrs. 302 gedeeltelijk, 303, 305 en 315 gedeeltelijk.
4. Het slopen van alle agrarische bedrijfsbebouwing waarop de milieuvergunning betrekking had, met uitzondering van de woonboerderij. De sloopvergunning hiervoor is verleend op 28 april 2011 nr. 0142.
5. Het landschappelijk en kwalitatief inpassen van de bestaande en te bouwen woningen en infiltratie van regenwater overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' opgesteld door Janssen Wuts Architecten B.V.
6. Het saneren van vervuilde grond op het perceel sectie AA 303 overeenkomstig het advies en kostenraming van actief bodembeheer DE KEMPEN, d.d. 30 augustus 2010.

De gemeente verleent dan medewerking aan de volgende ontwikkeling:

1. Het bouwen van 2 vrijstaande woningen op het perceel sectie AA nr. 305 op percelen met een maximale oppervlakte van 800 m² elk.
2. Het splitsen van de bestaande boerderij/bedrijfswoningen op het perceel AA nr. 303 (Hennenstraatje 16 en 18) tot maximaal 3 burgerwoningen.
3. Het bouwen van 2 vrijstaande woningen op het perceel sectie AA nr. 303 op percelen met een maximale oppervlakte van 800 m² elk.
4. Het bouwen van 1 vrijstaande woning op het perceel sectie AA nr. 315 op een perceel met een maximale oppervlakte van 800 m².

een en ander overeenkomstig een door de gemeente Weert vast te stellen herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie.

De verplichting is vastgelegd in de 'Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg, locatie Hennenstraatje 16-18, Swartbroek'. De overeenkomst is getekend door initiatiefnemer, gemeente en provincie. Om de kwalitatieve invulling te waarborgen is het beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het herinrichtingsplan 'Nollewiel' opgesteld. Deze stukken maken deel uit van de overeenkomst en het bestemmingsplan. Tevens is door de gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 21 juli 2011 gedurende zes weken als voorontwerp ter inzage gelegen. Op 13 september 2011 hebben wij het Eindverslag inspraak vastgesteld. Dit verslag alsmede de reacties van de van rijkswegen verplichte overlegpartners zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Wij hebben op 21 september 2011 bekend gemaakt dat met ingang van 22 september 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 november 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' 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.

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 'Hennenstraatje 16-18' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwblok in woningbouw.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad in een dergelijk geval in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt onder meer niet indien het verhaal van kosten over de in het plan gegrepen gronden anderszins is verzekerd. De realisatie van de plannen geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer, het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is in opdracht en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld en het verhaal van planschade is verzekerd door het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst. Hiermee zijn er verder geen te verhalen kosten en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

De hogere grenswaarden die nodig zijn als gevolg van verkeerslawaaai van de Ittervoorterweg en het Hennenstraatje hebben wij vastgesteld op 3 januari 2012.

COMMUNICATIE

Er is overleg gevoerd met de van rijkswegen verplichte instanties, zijnde de provincie Limburg, Inspectie Regio Zuid en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. Daarnaast zijn de Vrouwen Advies Commissie en de Kamer van Koophandel geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter / Land van Weert en in de Staatscourant.

Er is een reactie ontvangen van het Watertoetsloket Peel en Maasvallei waarin aangegeven wordt dat met het plan kan worden ingestemd. De provincie Limburg heeft een zienswijze ingediend ten aanzien van de regels. De regels worden overeenkomstig de zienswijze aangepast. Verder is nog een zienswijze ingediend. Deze dient niet ontvankelijk verklaard te worden, aangezien de zienswijze te laat is verzonden.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brief met nummers 2011/354 en 2011/364 en op brief nummer 1OMB/055663, welke gezien het onderwerp geacht te zijn gericht aan de raad.

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

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten genoemd bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond van 28 november 2008 en de GBKN van 4 december 2008.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
4. Besluiten het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het Herinrichtingsplan 'Nollewiel' vast te stellen.

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 3 januari 2012;

Burgemeester en wethouders hebben op 21 september 2011 bekend gemaakt dat met ingang van 22 september 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 november 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54 te Weert, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' 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: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwblok in woningbouw.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

1. Zienswijze van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht d.d. 27 oktober 2011, ingekomen 28 oktober 2011

De provincie is van mening dat voor wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteit en bodem thans wordt tegemoet gekomen aan eerder gemaakte opmerkingen. Met betrekking tot de planregels wordt wel een zienswijze ingediend.

- *In de bestemmingsomschrijving dient opgenomen te worden dat de gronden tevens bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing conform het herinrichtings- en beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' zoals vastgesteld door de raad op 14 december 2011.*
- *Artikel 5.2.1 sub b heeft betrekking op de in sub a genoemde bouwwerken. Niet duidelijk is waarom hiervoor een aparte categorie is gemaakt.*
- *Het zou duidelijker zijn indien bepaald wordt dat bouwwerken gerealiseerd worden overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het 'Herinrichtingsplan 'Nollewiel', zoals vastgesteld door de raad op 14 december 2011 en als bijlagen toegevoegd zijn aan het bestemmingsplan.*
- *Bij de betreffende bepalingen onder 1 en 2 dient het woordje 'volledig' geplaatst te worden voor 'gesloopt'.*
- *Wat betreft de verplichting om de bestaande en nieuw te bouwen woningen landschappelijk en kwalitatief ingepast dienen te worden en infiltratie van regenwater te realiseren verdient het aanbeveling om hiervoor in de planregels een separate bepaling op te nemen, inhoudende dat de bestaande en de te bouwen woningen landschappelijk dienen te worden ingepast en infiltratie van regenwater dient plaats te vinden overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het herinrichtingsplan 'Nollewiel' zoals vastgesteld door de raad op 14 december 2011 en dat deze blijvend in stand dienen te worden gehouden. Dit is nodig omdat niet op voorhand kan worden bepaald wanneer de woningen gebouwd worden.*
- *Verzocht wordt in artikel 5.3 sub c van de planregels de woorden 'na te streven' verwijderden.*
- *In de planregels dient de koppeling met het op de verbeelding aangeduide aantal van maximaal 3 woningen binnen de bestaande bebouwing te worden gemaakt.*

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

- Aan artikel 5.1 wordt toegevoegd sub c: landschappelijke inpassing overeenkomstig het Herinrichtingsplan 'Nollewiel' en Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel', zoals vastgesteld op 8 februari 2012.
- Artikel 5.2.1 sub a wordt als volgt gewijzigd: bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen en landschappelijke inpassing en waterbergende en/of waterinfiltrerende voorzieningen, welke gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het Herinrichtingsplan 'Nollewiel', zoals vastgesteld door de raad op 8 februari 2012 en toegevoegd als bijlagen bij deze regels, met dien verstande dat:
 - 1) geen woningen mogen worden gerealiseerd zolang de op deze gronden nog aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing exclusief de voormalige bedrijfswoning niet volledig is gesloopt;
 - 2) geen splitsing mag plaatsvinden van de voormalige bedrijfswoning in maximaal 3 woningen zolang de op deze gronden nog aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing niet volledig is gesloopt;
- Artikel 5.2.1 sub c wordt hernummerd in 5.2.1 sub b.
- Artikel 5.2.2. sub d wordt als volgt gewijzigd: Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn maximaal 3 aaneengebouwde woningen toegestaan.
- Artikel 5.3 sub c vervalt en wordt als volgt gewijzigd: ten behoeve van de landschappelijke inpassing zoals neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan "Nollewiel' en het Herinrichtingsplan 'Nollewiel' zoals vastgesteld door de raad op 8 februari 2012 en toegevoegd als bijlagen bij deze regels.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot bovengenoemde wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze d.d. 1 november 2011, ingekomen 7 november 2011

De zienswijze heeft betrekking op het nabij gelegen bedrijf van insprekers aan de Venboordstraat 1. Insprekers vrezen beperkt te worden in de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Insprekers willen geborgd hebben dat zij niet worden belemmerd in de uitvoering van hun bedrijf.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

De brief van insprekers is gedateerd op 1 november 2011 en is blijkens poststempel verzonden op 4 november 2011. De uiterste termijn voor het indienen van een zienswijze is 2 november 2011. Dit betekent dat de zienswijze buiten de voorgeschreven termijn is verzonden. De zienswijze kan daarom niet in behandeling worden genomen. Overigens is uit onderzoek gebleken dat de veehouderij van insprekers in het kader van de omgekeerde werking niet belemmerd wordt, aangezien de afstand van het bouwblok van insprekers tot de dichtstbijgelegen woning veel groter is dan de aan te houden minimale vaste afstand van 25 m.

Gelet op het vorenstaande is de zienswijze niet ontvankelijk en geeft deze ook overigens geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO-standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' gewijzigd vast te stellen.
2. Genoemd bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond van 28 november 2008 en de GBKN van 4 december 2008.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' en het Herinrichtingsplan 'Nollewiel' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 februari 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans