

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 057211	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006899

ONDERWERP

Herontwikkeling locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2.

ADVIES

In principe en onder voorwaarden instemmen met het verzoek.

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.

Algemeen:**Voorgeschiedenis.**

Nadat uw college in 2008 bovengenoemd besluit heeft genomen, heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Geconstateerd werd dat de tegenprestatie (beëindiging veehouderij Keenterstraat 22, sloop opstallen) onvoldoende was op grond van de destijds geldende VORM-regeling, om de bouw van 2 woningen te rechtvaardigen. De woningen zouden gesitueerd worden aan de Dijkerakkerweg. Uw besluit is daarom nooit formeel aan de initiatiefnemer medegedeeld. Wel heeft frequent overleg met de provincie Limburg en met initiatiefnemer hierover plaatsgevonden.

Weert, 23 januari 2014		S	B	W	W	W	W
		akkoord					
De directeur, 		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 11 februari 2014							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

Nummer: 6

11 FEB. 2014De secretaris,


Initiatiefnemer heeft in 2012 een nieuw verzoek ingediend, dat zag op het maximaal benutten van het bouwblok. Het voornemen was de intensieve veehouderij ter plaatse uit te breiden. Uw college heeft daarop besloten geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwblok. Reden is dat de locatie is gelegen in het dorpsgezicht 'Dijkerakker' en direct grenst aan de grote open bolle akker. Ingezet wordt op een ontwikkeling waarbij de intensieve veehouderij (op termijn) wordt beëindigd. Daarbij is geen uitspraak gedaan over het aantal woningen dat bij herontwikkeling gebouwd zou kunnen worden (een of twee).

Er heeft nadien wederom frequent overleg met initiatiefnemer en met de provincie plaatsgevonden. Inmiddels werd ook het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht (LKM). De ontwikkeling werd door de provincie niet beschouwd als 'pijplijnplan' (nog onder een oud regime vallend). In dit LKM zijn genormeerde bedragen opgenomen voor woningbouw en voor tegenprestaties (€ 100,- per m²). Nieuw is dat de locatie Dijkerakkerweg 2 nu betrokken is bij de plannen. Het wordt door hetzelfde bedrijf geëxploiteerd als de locatie Keenterstraat 22. In april 2013 is namens initiatiefnemer een verzoek gedaan om de stal aan de Dijkerakkerweg 2 te verplaatsen onder de verplaatsingsregeling, de locatie Keenterstraat 22 te slopen en in ruil daarvoor twee woningen te bouwen. Deze brief is ambtelijk afgedaan, omdat niet voldaan werd aan het LKM.

Huidig verzoek

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. Dit verzoek is beoordeeld en besproken met de provincie en met initiatiefnemers.

Argumenten:

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.

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.

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 initiatiefnemers 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 is de gemeente 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

Belanghebbenden hebben 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. Voorgesteld wordt hiermee in te stemmen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt de eindsituatie 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. Een harde einddatum is daarmee verzekerd.

Milieu

Beide bedrijven hebben zich aangemeld voor de stoppersregeling. Dit is door de gemeente akkoord bevonden. Dit houdt in dat niet hoeft te worden voldaan aan de hedendaagse eisen die aan veehouderijen worden gesteld met de voorwaarden dat minder dieren worden gehouden en dat de bedrijven uiterlijk 1 januari 2020 stoppen met het houden van dieren. Indien niet tot herontwikkeling wordt over gegaan zouden beide locaties theoretisch verkocht kunnen worden en zouden zich er nieuwe intensieve veehouderijbedrijven kunnen vestigen.

Verder wordt geadviseerd de voorwaarde op te leggen dat uiterlijk 1 september 2014 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan dient te worden overgelegd.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Gezien de lange doorlooptijd van dit dossier, van vóór de invoering van leges voor principeverzoeken, wordt voor dit principeverzoek geen leges berekend. De leges voor het bestemmingsplan bedraagt € 5.548,50 (prijspeil 2014). Verder dient advies te worden gevraagd aan de Regionale kwaliteitscommissie. De leges daarvoor is € 786,- (prijspeil 2014).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Bergs Advies BV (afzender) en de fam. Janssen (initiatiefnemer).

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

RB: Selma van Mensvoort, Joke Jongeling, Michel Jans

VTH: Jan Truijen

Extern:

De heer Pieter van Lier van Bergs Advies, de heren Janssen (sr. en jr.), de heer Wilbrord Rongen van de provincie Limburg.

BIJLAGEN

Openbaar:

Principeverzoek, dossier, herinrichtingsschets.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing