

Vergadering van de gemeenteraad van 10 september 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-001010

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

De aanleiding is dat de gemeente Weert met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. (RvR CV) overeengekomen is om 41 ruimte-voor-ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m² stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Per 1.000 m² gesloopte stal dient 1 compensatiewoning te worden gebouwd. Destijds is besloten om er van af te zien om hiervoor één locatie aan te wijzen. Voor het realiseren van deze woningen zijn we afhankelijk van (particuliere) grondeigenaren.

De doelstelling is het nakomen van de verplichting met RvR CV en het bieden van een actueel ruimtelijk kader voor 2 ruimte-voor-ruimte woningen.

PROBLEEMSTELLING

Inmiddels zijn besluiten voor 33 ruimte-voor-ruimte woningen genomen. Hiervan zijn 16 woningen gerealiseerd en 3 woningen in aanbouw. Voor 14 woningen zijn de bestemmingsplannen onherroepelijk. Deze staan veelal als bouwkaavel te koop. In een enkel geval zal de initiatiefnemer er zelf een woning realiseren.

Bovenstaande houdt in dat de resterende taakstelling 8 woningen bedraagt. Met dit plan en een plan voor 1 woning aan de Heugterbroekdijk 41, waarvoor een principebesluit genomen is en waarvan het bestemmingsplan in voorbereiding is, resteert een taakstelling van 5 woningen. Hiervoor zijn nog geen concrete locaties/initiatieven.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de bouw van 2 woningen aan de Diesterbaan niet mogelijk.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Over onderhavige locatie is jaren aan voorbereiding vooraf gegaan. In 2009 werd er nog aan gedacht de locatie te betrekken bij de ontwikkeling van een groter gebied waarbij de stedelijke dynamiek een rol speelt. Dit is mede ingegeven door het feit dat de locatie ligt in de perspectief P8 van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Dit is het stedelijk reconversiegebied, waar functies kunnen landen indien er binnen het stedelijk gebied onvoldoende ruimte is.

Een dergelijke ontwikkeling bleef uit. De inzichten over het toevoegen van nieuwe woningen zijn gewijzigd. Dat is de reden dat wij in 2011 hebben besloten om alleen via de ruimte-voor-ruimte regeling aan een ontwikkeling van twee bouwkaavels medewerking te verlenen. Expliciet over dit standpunt is meerdere malen in de commissie RO gesproken, mede naar aanleiding van spreekrecht door de initiatiefnemer. De commissie RO heeft het standpunt onderschreven om alleen via de ruimte-voor-ruimte regeling medewerking te verlenen aan woningbouw op deze locatie.

De initiatiefnemer, de heer Smolenaers heeft overeenstemming bereikt met RvR CV over de ontwikkeling. Voor rekening van RvR CV is een bestemmingsplan voorbereid. In de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing van de ontwikkeling opgenomen. De regels en de verbeelding zijn opgesteld overeenkomstig de gemeentelijke standaard, met een bouwvlak en een aanduiding 'bijgebouwen'. Voor RvR-woningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³, een maximale goothoogte van 6,00 m en een maximale bouwhoogte van 9,00 m. Verder mag 150 m² bijgebouwen worden gerealiseerd.

Wij hebben op 11 juni 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 12 juni 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 juli 2014, in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' 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.BPDiesterbaanong-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Diesterbaan tussen de huisnummers 2 en 4.

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 'Diesterbaan ongenummerd' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is. Met Ruimte voor Ruimte CV (RvR CV) is een afspraak gemaakt dat per ruimte-voor-ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. Het gaat hier om twee woningen. Hiertoe is inmiddels een factuur van € 20.000,- naar RvR CV verzonden.

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft artikel 3.2.2 sub d. om toe te laten dat de voorgevel tot maximaal 4,00 m (in plaats van 3,00 m) achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag worden opgericht. Dit hangt samen met het specifieke ontwerp van een van de woningen (zie blz. 37 van de Toelichting).

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 zijn twee zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen en wordt een reactie dienaangaande gegeven. Verder zijn er inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg en het Watertoetsloket. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Het Watertoetsloket heeft laten weten dat het plan beneden de zogenaamde ondergrens ligt (< 2.000 m² verhard oppervlak) voor een watertoets.

De aan ons college gerichte brieven met nummers Z-023188 RB/013960, Z-24249 RB/015734, Z-24826 RB/016407 worden gelet op hun inhoud geacht te zijn gericht aan uw raad. Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan uw raad gerichte brief met nummer Z-24796 RB/016357 2014/267.

De op dit 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 'Diesterbaan ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd'.
4. Besluiten Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

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

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2014;

Burgemeester en wethouders hebben op 11 juni 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 12 juni 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 juli 2014, in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' 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.BPDiesterbaanong-ON01.

Het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' omvat het bouwen van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Diesterbaan tussen de huisnummers 2 en 4.

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 'Diesterbaan ongenummerd' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geven tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie Limburg en het Watertoetsloket geeft in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

1. Zienswijze van de familie J.L.P. Huijsmans, Diesterbaan 4, 6006 TC Weert, d.d. , ingekomen 22 juli 2014.

Inspreker is van mening dat er geen behoefte is aan extra woningen. Eén woning op deze locatie volstaat. Woningbouw direct naast het perceel van inspreker gaat ten koste van de activiteiten van inspreker en zal uitbreiding ervan bemoeilijken. Verwezen wordt naar eerdere correspondentie waaruit geconcludeerd moet worden dat inspreker doelt op de bouw van een dierencrematorium. Er zal meer geluidhinder ontstaan, meer verkeersbewegingen in de onmiddellijke nabijheid en een verlies van privacy. Een tweede woning kan eventueel later, indien er behoefte toe zou ontstaan, op het perceel van inspreker gesitueerd worden, zodat er compensatiemogelijkheden ontstaan voor de door inspreker te lijden schade.

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

De gemeente Weert heeft een taakstelling voor de realisatie van 41 ruimte-voor-ruimte woningen. Inmiddels zijn 33 woningen gerealiseerd dan wel planologisch onherroepelijk geregeld. De restant taakstelling bedraagt derhalve 8 woningen. In de woningbouwprogrammering van de gemeente is

hiermee rekening gehouden. Verder blijft de ruimte-voor-ruimteregeling van kracht totdat de taakstelling is behaald. Het beleid van de gemeente is er op gericht om anderszins terughoudend om te gaan met het toelaten van nieuwe initiatieven in het buitengebied. Hiervoor is in de Structuurvisie Weert 2025 en in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg beleid vastgelegd. Voor het behalen van de taakstelling voor ruimte-voor-ruimte woningen is de gemeente afhankelijk van particulieren, zoals in onderhavige situatie het geval is. De locatie voldoet aan de criteria voor ruimte-voor-ruimte woningen.

Inspreker wijst op zijn activiteiten en de uitbreiding daarvan. Wij gaan er van uit dat bedoeld wordt op de vestiging van een dierencrematorium. In het kader van het opstellen van de Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man is door inspreker op dit voorgenomen plan gewezen. Echter van enige planvorming is bij de gemeente niets bekend. Volgens het huidige planologische regime is de vestiging van een dierencrematorium niet toegestaan. Bij ontwikkelingen dient aan de geldende planologie getoetst te worden. Verder merken wij op dat de woning van inspreker in dat geval maatgevend zal zijn, en niet de nieuwe woningen.

In de toelichting is onderbouwd dat de gevolgen voor geluid en verkeer aanvaardbaar zijn. Wij zijn van mening dat het privacy-verlies beperkt zal zijn vanwege de grote afstand van ca. 33 m tussen de woning van inspreker en de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning alsmede het tussengelegen agrarisch gebied. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar. Het bevreedt ons dat inspreker de mogelijkheid oppert om een woning toe te laten op zijn perceel. Hier is tenslotte een dierenbegraafplaats aanwezig. Het staat inspreker desalniettemin vrij met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. in contact te treden over de mogelijkheid voor de bouw van een woning.

Gelet op bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van Provisus Stichting Sint-Jozef, Postbus 10380, 6000 GJ Weert, d.d. 21 juli 2013, ingekomen 21 juli 2014.

Inspreker wijst in haar zienswijze op haar eigendommen, waaronder het hippisch centrum aan de IJzerenmanweg 4. De exploitatie hiervan dient ongestoord doorgang te kunnen vinden. In de stukken wordt niet gerept over de aanwezigheid van dit hippisch centrum. Er wordt verder geen relatie gelegd tussen de ontwikkeling en de Wet geurhinder en veehouderij. Gevreesd wordt voor tegenstrijdige belangen en dat bij aanpassing van de vergunningen voor het hippisch centrum deze woningen maatgevend zullen zijn. Verder doorkruist het bestemmingsplan enkele beleidsdoelstellingen, te weten:

- *Het POL waarin het projectgebied stedelijke ontwikkelingszone is.*
- *De gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man.*
- *De Structuurvisie Weert 2025 waarin strikt woonbeleid is opgenomen.*

Verzocht wordt geen medewerking te verlenen aan de bouw van de woningen dan wel langjarig te garanderen dat de ontwikkeling van het hippisch centrum en andere door inspreker voorgestane ontwikkelingen in het gebied niet door deze woningen worden belemmerd.

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

De afstand van de nieuwe woningen aan de Diesterbaan tot het hippisch centrum aan de IJzerenmanweg 4 is dermate groot, ruim 113 m, dat hieraan in de toelichting geen aandacht is besteed. Verder overwegen wij dat de woningen aan de Houtelingsweg 2, 4 en 6, die tussen de nieuwe woningen aan de Diesterbaan en het hippisch centrum liggen, op ca. 50 m afstand van het hippisch centrum maatgevend zijn voor eventuele ontwikkelingen van het hippisch centrum. Deze ontwikkelingen zijn ons overigens niet bekend. Wij dienen verder rekening te houden met de vigerende planologische mogelijkheden. Voor een manege (dat is het hippisch centrum), geldt een vaste afstand van 50 m op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Hieraan wordt gelet op bovenstaande ruimschoots voldaan. Wij overwegen voorts dat de gemeente een taakstelling heeft voor het realiseren van 41 ruimte-voor-ruimte woningen. Inmiddels zijn 33 woningen gerealiseerd dan wel planologisch onherroepelijk geregeld. De restant taakstelling bedraagt derhalve 8 woningen. In de woningbouwprogrammering van de gemeente is hiermee rekening gehouden. Verder blijft de ruimte-voor-ruimteregeling van kracht totdat de taakstelling is behaald. Het beleid van de gemeente is er op gericht om anderszins terughoudend om te gaan met het toelaten van nieuwe initiatieven in het buitengebied. Hiervoor is in de Structuurvisie Weert 2025 beleid

vastgelegd. Voor het behalen van de taakstelling voor ruimte-voor-ruimte woningen is de gemeente afhankelijk van particulieren, zoals in onderhavige situatie het geval is. De locatie voldoet aan de criteria voor ruimte-voor-ruimte woningen. Dit staat los van de Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man en het POL. Overigens heeft de provincie Limburg ingestemd met dit bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wordt het overwogen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het volgende:

1. Begrip 1.8 afhankelijke woonruimte wordt als volgt aangepast, mede anticiperend op de aanpassing van het Besluit omgevingsrecht per 1 oktober 2014: Een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
2. Begrip 1.46 parkeerbeleidsnota komt te vervallen, vanwege een aanpassing van de regels omtrent parkeren.
3. artikel 3.2.2 sub d. wordt aangepast om toe te laten dat de voorgevel tot maximaal 4,00 m (in plaats van 3,00 m) achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag worden opgericht. Dit hangt samen met het specifieke ontwerp van (een van) de woningen.
4. Ingevoegd wordt artikel 3.5.2 Parkeren: Elke woning dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag.
5. In artikel 3.6.4 wordt de verwijzing naar artikel 3.4.1 sub b. gewijzigd in artikel 3.5.1 sub g.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' 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. De raad besluit het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.
2. De raad besluit het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan ongenummerd'.
4. De raad besluit Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2014.

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,

A.A.M.M. Heijmans