

TILS 405

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004609

ONDERWERP

Bestemmingsplan Kazernelaan 126.

ADVIES

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Kazernelaan 126 en het bijbehorende ontwerpbesluit.
2. Instemmen met de overeenkomst waarin afspraken gemaakt zijn over verhaal van planschade en bijdragen aan Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen.
3. Niet instemmen met het verzoek van initiatiefnemers om geen bankgarantie beschikbaar te hoeven stellen en het moment van betaling uit te stellen tot de bouwkavels verkocht zijn.
4. Het plan in procedure brengen nadat de overeenkomst getekend is en het advies dan ook op de TILS-lijst plaatsen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:






18 januari 2011: Besluit in principe medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen naast de Kazernelaan 126.

Algemeen:

Op kosten van initiatiefnemer is door bureau Tonnaer een bestemmingsplan opgesteld. Via de planherziening kan aan het initiatief medewerking verleend worden. In de toelichting met de daarbij behorende onderzoeken wordt ingegaan op de ontwikkeling en wordt de onderbouwing op de diverse sectorale aspecten gegeven.

Argumenten:

De ontwikkeling betekent dat de woningbouw aan de ~~even~~ zijde van de Kazernelaan wordt afgerond. Samen met het perceel op de hoek Kazernelaan-Havenweg betekent dit de laatste woningbouw die hier toegevoegd kan worden.

Weert, 29 maart 2012 De directeur, 	Akkoord met advies 10 APR. 2012	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 10 april 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 9

De secretaris

De woning met huisnummer 126 is onlangs gesloopt. Een nieuwe woning is in aanbouw.

Met de initiatiefnemer dienen afspraken gemaakt te worden over verhaal van planschade alsmede bijdragen aan Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen. Hiertoe is een overeenkomst opgesteld.

Kanttekeningen:

Namens initiatiefnemer is mondeling verzocht of de bijdragen voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen later betaald mogen worden, nadat de bouw kavels verkocht zijn. Tevens is verzocht om geen bankgarantie te hoeven betalen. Hieraan liggen twee redenen ten grondslag, namelijk:

- In de jaren '60 is een deel van de Boshoverbeek gekocht van de gemeente. Dit is aan het huisperceel van de woning Kazernelaan 126 toegevoegd. Dit bleek verontreinigd te zijn met zinkassen. De kosten van sanering zijn nu voor rekening van initiatiefnemer gekomen. Voor subsidie van Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) was initiatiefnemer te laat.
- Tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost en West' lag er een bouwstrook op het perceel. Dit gaf een rechtstreekse bouwtitel. Deze bouwtitel is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost en West' komen te vervallen. Initiatiefnemer is er steeds van uit gegaan dat de bouwmogelijkheid nog steeds aanwezig was, omdat begin jaren '90 nog een 'peststrook' is aangekocht van de gemeente.

Geadviseerd wordt hier niet mee in te stemmen om de volgende redenen:

- De gemeente is niet aansprakelijk voor de kosten van bodemsanering. De gemeente kan er niets aan doen dat initiatiefnemer te laat was om subsidie aan te vragen bij ABdK.
- Initiatiefnemer had kunnen reageren op het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost en West toen dit in procedure was. Dit is niet gebeurd. Ook is geen planschadeverzoek bij de gemeente ingediend (dit kan nu niet meer, is verjaard).
- Er is hier feitelijk sprake van projectontwikkeling. We hebben niet met één projectontwikkelaar te maken maar met 12 erven. In deze situatie is het heel lastig indien tot inning overgegaan zou moeten worden. Het gaat hier om een aanzienlijke bijdrage (zie onder financiën).
- De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is bepalend voor het moment dat de bijdragen op grond van de structuurvisie betaald moeten worden, niet de verkoop van de kavels.

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

Binnen 12 weken na afloop van de inspraaktermijn dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure bedragen € 5.300,-.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade alsmede de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Een bijdrage van € 11.028,-- wordt betaald voor Bovenwijkse Voorzieningen op grond van het Structuurvisie fase I document. Deze bijdrage wordt ingezet voor de aanpassing van de rotonde Ringbaan-Noord-Eindhovenseweg ten bedrage van € 7.125,-- en de herinrichting van het Stationsplein ten bedrage van € 3.903,--.

Een bijdrage van € 126.786,60 wordt betaald voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie fase I document. Deze bijdrage wordt ingezet voor de aanleg van groen in de Moeselpeel ten bedrage van € 75.000,-- en voor € 51.786,60 voor de verplaatsing van sportpark DESM naar Vrouwenhof.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van bouwer zoals beschreven in de overeenkomst, dient uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie ter hoogte van € 137.811,60 gesteld te worden.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Wijk- of dorpsraden
- ❖ Organisaties/Instellingen
- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Initiatiefnemer, belanghebbenden, wijkraad Rond de Kazerne, provincie Limburg, Watertoetsloket Peel- en Maasvallei, Inspectie Regio-Zuid.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Overig, bekendmaking in De Trompetter Land van Weert en de Staatscourant

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

RB: H. van Kooij, A. Cramers, M. Jans, W. Mentens
PO: O. Hermus, P. Kuppens

Extern:

Bureau Tonnaer, Saelmans Makelaardij

BIJLAGEN

Openbaar:

Bestemmingsplan, overeenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing