

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 050518	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-005001

ONDERWERP

Principeverzoek wijziging bestemming pand Parklaan 26B te Stramproy van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Wonen'.

ADVIES

In principe instemmen met het verzoek en medewerking verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1 Wro.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:


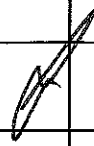
Algemeen:

Kinderopvang Humanitas heeft een verzoek ingediend om de bestemming van het pand Parklaan 26B te wijzigen. Het pand is vrijgekomen nu de peuterspeelzaal is ondergebracht in de brede school te Stramproy.

Argumenten:


Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Stramproy met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het pand is met de huidige bestemming te koop gezet. Er heeft zich een koper aangediend, die binnen de bestaande bebouwing een woning wil realiseren en daarnaast administratiewerkzaamheden wil gaan verrichten. Dit laatste valt onder de aan huis gebonden beroepen. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Wij vinden een herbestemming tot 'Wonen' waarbij maximaal één woning is toegestaan, een passende bestemming voor deze locatie, die omgeven is door woonbebouwing. De toevoeging wordt opgenomen in de eerstvolgende actualisatie van de woonvisie.

Weert, 29 juni 2012 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
11 JULI 2012	Behandeling uiterlijk in college van 30 11 juli 2012							

Beslissing d.d.: **In mandaat**
11 JULI 2012
Akkoord met advies.
 Totaal aantal pagina's 2

Nummer: **6**

mandataris,
 De secretaris,
 Collegelid,


Kantttekeningen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kosten voor de bestemmingsplanherziening komen voor rekening van Kinderopvang Humanitas. De leges voor de procedure bedraagt € 5.300,-. In verband met afwenteling van eventuele planschade wordt hiertoe een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Bij de verkoop van het pand door de gemeente aan Humanitas is een beding opgenomen, dat bij verkoop binnen 5 jaar na 31 december 2011 voor een hoger bedrag dan € 500.000,-, de helft van het meerdere toekomt aan de gemeente. De verkoopprijs bedraagt ongeveer de helft. Dit houdt in dat er geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Afzender

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: M. Beeren

Extern:

Kinderopvang Humanitas

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

400 1001

98:

Kinderopvang Humanitas
t.a.v. de heer F.J. Vinke
Postbus 97
6400 AB HEERLEN

Weert, **16 JULI 2012**

Onderwerp : wijziging bestemming Parklaan 26B te Stramproy
Uw kenmerk : Fv\md-080-062012
Ons kenmerk : 050518 - RB/065883

Geachte heer Vinke,

Op 20 juni hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin verzoekt u om de bestemming van het pand Parklaan 26B te 6039 BD Stramproy te wijzigen. Hieronder krijgt u hierop antwoord.

Wij hebben besloten uw verzoek te honoreren, mits wordt herbestemd tot maximaal één woning. Dit besluit kunnen wij als volgt onderbouwen. Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Stramproy met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Wij vinden een herbestemming tot 'Wonen' een passende bestemming voor deze locatie, die omgeven is door woonbebouwing.

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient met u een planschadeverhaalsovereenkomst te worden aangaan, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

De wijziging van de bestemming vindt plaats op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.300,-- (prijspeil 2012). U dient er rekening mee te houden dat er maximaal ongeveer 20 weken proceduredtijd nodig is.

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groeten,
Burgemeester en wethouders van Weert
namens dezen,


A.A.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

STON 400. 6 1

Bijlage

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. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.300,-- (prijspeil 2012). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

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 2008 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2008. 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).
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.

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 antidubbelbepaling 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.