

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	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 575 232 en: Roel Ronckers	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006685

ONDERWERP

Legaliseren strijdigheden bestemmingsplan Rietstraat 28 (locatie 'Beej Bertje').

ADVIES

- Instemmen met de herziening van het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' voor de locatie Rietstraat 28;
- Instemmen met bijgevoegde concept-planschadeovereenkomst.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Door toezichthouders van de gemeente Weert is samen met de brandweer op 22 augustus 2013 een controle uitgevoerd op het perceel gelegen aan de Rietstraat 28 te Weert. Op deze locatie is café-zaal 'Beej Bertje' gevestigd. Tijdens deze controle zijn diverse strijdigheden geconstateerd.

Argumenten:

Café-zaal 'Beej Bertje' is gelegen in het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' en heeft de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf met daarbij behorende voorzieningen. Voor het hoofdgebouw is hierbij een bebouwingspercentage opgenomen van 80 % en voor het bijgebouwenvlak een bebouwingspercentage van 90 %.

Concreet zijn de volgende strijdigheden geconstateerd:

Weert, 21 november 2013		S		B	W	W	W	W
De directeur,			akkoord					
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 14 december 2013						

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.:

17-12-2013

Nummer:

7

De secretaris

Uitbreiding kleine zaal

Op 11 juni 2007 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van het horecabedrijf. In afwijking van deze vergunning is het horecabedrijf (kleine zaal) ca. 13 m² (1,4m x 9,5 m) groter uitgevoerd dan de vergunning.

Voor deze uitbreiding is geen vergunning aangevraagd en tevens laat het geldende bestemmingsplan (Laar-Hushoven 2010) toe om maximaal 80% van het bouwvlak te bebouwen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 10% hiervan af te wijken waardoor het bouwvlak maximaal 88% bebouwd mag zijn.

Door het uitbreiden van de kleine zaal is het bouwvlak voor ca. 91% bebouwd.

De afgegeven bouwvergunning in 2007 is niet meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'.

Buffetruimte

Tussen de grote en de kleine zaal is een buffetruimte gebouwd. De buffetruimte, die bestaat uit één ruimte, is gedeeltelijk gelegen binnen het bouwvlak en gedeeltelijk binnen het bijgebouwenvlak.

Voor deze uitbreiding is geen vergunning aangevraagd en hiermee is het bouwvlak voor 93% bebouwd. Het bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van maximaal 88% toe.

Overkapping

Achter tegen de grote zaal en de buffetruimte is een overkapping gerealiseerd van ca. 2,5m x 13m (ca. 33 m²) met een hoogte van ca. 3 m. De overkapping is gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het bijgebouwenvlak gebouwd. Voor dit gebouw is geen vergunning aangevraagd.

Het bestemmingsplan laat niet toe dat er gebouwen buiten het bijgebouwenvlak worden gerealiseerd en kent ook geen afwijkingsmogelijkheid hiervoor.

Wonen

Verder wordt er op deze locatie gewoond. De woonfunctie is binnen de horecabestemming niet geregeld in het bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Laar' was de woonfunctie wel opgenomen. Deze strijdigheid kan betrokkene niet worden aangerekend.

De bovengenoemde strijdigheden kunnen geregeld worden met een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De maximale bebouwingspercentages zullen hierbij dan komen te vervallen. Voor de gehele zaal zal dan één bouwvlak worden opgenomen, strak om de bebouwing. Voor een gedeelte van het overige perceel zal dan een bijgebouwenvlak worden opgenomen. Voor het wonen zal een functieaanduiding 'wonen' worden opgenomen. Dit doet recht aan de huidige situatie.

Samenvattend wordt geadviseerd de bovengenoemde strijdigheden te regelen met een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De herziening van het bestemmingsplan dient aan de raad te worden voorgelegd.

De legeskosten voor de planherziening bedragen in beginsel € 5.400,--. Aangezien een aantal zaken van gemeentewege niet dan wel niet afdoende is geregeld in het bestemmingsplan wordt het in deze redelijk geacht de legeskosten voor rekening van de gemeente te laten en de kosten van het opstellen van het herziene bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) voor rekening van betrokkene te laten. Hij dient wel zorg te dragen voor een bestemmingsplan dat in procedure kan worden gebracht. De kosten hiervan zijn voor zijn rekening.

Met betrokkene zal verder een planschadeovereenkomst worden gesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

Kanttelingen:

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: N.v.t.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Wethouder van Eersel

Extern:

Dhr. Broods

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing