

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 020406	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marjo Beeren Tel.: (0495) 57 52 32	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007262

ONDERWERP

Principeverzoek met betrekking tot het samenvoegen c.q. verbinden van de bouwvlakken aan de Kazernelaan tussen de woningen nummers 126 en 130 voor de bouw van 1 woning in plaats van 2 woningen.

ADVIES

Gevraagde medewerking verlenen met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan).

TOELICHTING

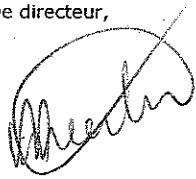






Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Bij de gemeente is d.d. 24 april 2014 een principeverzoek ontvangen van de heer P.J.M. van Ruth, Kasteelsingel 22 te Weert, om twee bouwvlakken gelegen aan de Kazernelaan tussen de woningen nummers 126 en 130 samen te voegen tot 1 bouwvlak en hierop 1 woning te bouwen.

Argumenten:

Ingevolge het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' zijn tussen de woningen Kazernelaan 126 en 130 2 bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, waarbij op elk bouwvlak een vrijstaande woning gebouwd kan worden. Initiatiefnemer is inmiddels eigenaar van beide percelen en wil hierop 1 woning bouwen. Hij heeft hierbij de intentie om de woning centraal op dit totale perceel te situeren. Dit bouwplan is ingevolge het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Weert, 16 mei 2014		S	B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
De directeur, 		 akkoord					
		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 27 mei 2014							

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies nummer: 11

27 MEI 2014

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om het gedeelte van de bebouwing aan de achterzijde uit te voeren in een maximale goot-/bouwhoogte van 5 meter boven peil. Dit is op basis van de huidige bijgebouwenregeling niet mogelijk, aangezien de goothoogte van een bijgebouw maar maximaal 3,20 meter mag bedragen. Initiatiefnemer is van mening dat gezien de omvang van het totale perceel van 7725 m², de situering van de beoogde woning op het perceel, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 8 meter, het feit dat planologisch gezien 2 woningen met bijbehorende bijgebouwen (totaal 300 m²) zijn toegestaan, dit niet tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie leidt.

Concreet verzoekt initiatiefnemer of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan:

- het samenvoegen c.q. verbinden van de bestaande bouwvlakken gelegen tussen de Kazernelaan nummers 126 en 130 ten behoeve van de bouw van 1 woning in plaats van 2 woningen, meer centraal op het perceel;
- het afwijken van de voorgevelrooilijn voor een optimale situering van de woning op het perceel;
- het toestaan van een grotere goot-/bouwhoogte binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- het toestaan van een grotere oppervlak aan bijgebouwen bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- het toestaan van de woning met een plat dak.

Ingevolge de Structuurvisie Weert 2025 mag aan nieuwe initiatieven alleen medewerking worden verleend wanneer er per woning ook één woning wordt gesloopt en de bouw mogelijkheden komen te vervallen. In het onderhavige geval komt een bouwtitel te vervallen. Dit is gunstig omdat de gemeente een taakstelling heeft in het afbouwen van een gedeelte van de planvoorraad. Het bouwplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie en past ook binnen de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014.

Samenvattend wordt geadviseerd aan het verzoek de gevraagde medewerking te verlenen middels een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Om het bouwplan mogelijk te maken wordt geadviseerd op de verbeelding een bouwvlak voor de hoofdbouw te creëren zoals aangegeven in het verzoek als voorlopige bebouwingscontour voor de woning. De bijgebouwen met een grotere goothoogte worden hierbij dan aangemerkt als hoofdgebouw. De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen. Binnen een nader te creëren aanduiding 'bijgebouwen' mag dan conform de gebruikelijke planologische regeling nog 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Een plat dak is sowieso toegestaan. Hiervoor hoeft geen regeling te worden gemaakt. Voor wat betreft de rooilijn wordt geadviseerd de rooilijn van de 2 huidige bouwvlakken door te trekken. In de geldende regels is aangegeven dat de voorgevel uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden opgericht. Verzocht wordt dit in acht te nemen. Het programma van eisen van initiatiefnemer kan met de invulling van de herziening van het bestemmingsplan, zoals hiervoor is aangegeven, worden gerealiseerd.

De herziening van het bestemmingsplan dient aan de raad te worden voorgelegd. Om in aanmerking te komen voor een herziening van het bestemmingsplan dient het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar te zijn. Hiervan is in het onderhavige geval sprake. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd.

Clausule

Initiatiefnemer zal er uitdrukkelijk op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van dit recht gebruik wilt maken, dient uiterlijk 1 december 2014 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij geïntegreerde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Kanttekeningen:

N.v.t.

2014-11-11 14:14:14
2014-11-11 14:14:14

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

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding wordt vooraf een planschadeovereenkomst afgesloten. De planschadeovereenkomst wordt te zijner tijd, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan, ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.548,50 (prijspeil 2014). De leges van het principeverzoek bedragen € 785,05 en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze leges wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor het bestemmingsplan.

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

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:

❖ TILS-lijst

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

M. Arts (afdeling RB)

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing