

Vergadering van de gemeenteraad van 22 mei 2013

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000797

en: Michel Jans

Doorkiesnummer : (0495) 575 221

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat wordt omsloten door de Hegstraat, Beekstraat en Hogesteenweg.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' is gelegen in de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om uiterlijk 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te hebben geactualiseerd. Dit betekent dat bestemmingsplannen dan niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. De locatie van het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' is thans planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Binnenstad' uit 1995. Hiermee is er na 1 juli 2013 sprake van een verouderd bestemmingsplan.

De primaire doelstelling is daarom te voldoen aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening.

PROBLEEMSTELLING

De gemeente loopt het risico legesinkomsten te derven wanneer het bestemmingsplan voor de locatie Beekstraatkwartier niet wordt geactualiseerd. Deze sanctie vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Binnen het plangebied liggen zowel eigendommen van de gemeente als eigendommen van derden. Dat is de reden dat dit een reëel risico is.

Verder is de gemeente de inspanningsverplichting met de provincie Limburg aangegaan om in verband met de realisatie van een kantoorcomplex in Kampershoeck Noord zo mogelijk 14.400 m² bvo kantooroppervlakte in de stad te reduceren. De locatie stadhuis is daarbij genoemd als een mogelijkheid om hieraan te voldoen. De provincie geeft in haar overlegreactie de overweging om de zelfstandige kantoorfunctie in omvang te verminderen in dit bestemmingsplan.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het bestemmingsplan biedt een actueel ruimtelijk kader voor de functies binnen het plangebied. Het gaat om de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de grondgebonden woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg. De bestemming 'Centrum' is geprojecteerd ter plaatse van de panden langs de Beekstraat, deels met bovenwoningen. Voor het overige gaat het om de bestemming 'Verkeer'.

Wij geven invulling aan de overeenkomst met de provincie die is aangegaan ten behoeve van de reparatie van de bestemming 'Kantoor' in het bestemmingsplan 'Kampershoeck-Noord'. Voorgesteld wordt om de thans planologisch aanwezige ruimte voor 32.500 m² bvo kantoor via de regels te beperken tot maximaal 16.000 m² bvo. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de overeenkomst met de provincie en worden geen onnodige beperkingen opgelegd ten aanzien van het tijdelijk gebruik van het stadhuis. De planologische ruimte is mede zo groot omdat er thans niet maximaal gebruik gemaakt wordt van de planologische mogelijkheden (het stadhuis is minder hoog en minder intensief bebouwd dan maximaal is toegestaan).

Voorts worden de functies Maatschappelijke en culturele doeleinden alsmede Leisure toegevoegd aan de doeleindenbeschrijving van de bestemming 'Centrum'. Dit komt de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van het stadhuis ten goede.

Voor het overige wordt ambtshalve voorgesteld artikel 4.5.1 sub d. te schrappen. Dit artikel betreft een gebruiksbepaling binnen de bestemming 'Verkeer' en heeft betrekking op het innemen van een standplaats. Dit gebruik is in afdoende mate geregeld in de gemeentelijke standplaatsenverordening en hoeft daarom niet planologisch geregeld te worden. Deze wijziging is middels een partiële herziening ook aangebracht in het bestemmingsplan Binnenstad 2009. Dit plan is in ontwerp ter visie gelegd en zal u in uw vergadering van juni ter vaststelling worden voorgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' met bijbehorende toelichting heeft vanaf 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

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

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie, zoals die aanwezig is, geactualiseerd. Hieraan zijn geen gevolgen verbonden voor wat betreft de economische haalbaarheid. Daarom mag er worden afgezien van een exploitatieplan.

COMMUNICATIE

De bekendmaking van het ontwerpplan is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant. De eigenaren van de binnen het plangebied liggende gronden en opstallen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft overleg plaatsgevonden met het Watertoetsloket, de provincie Limburg, de VAC voor de woningbouw, Molenstichting Weerterland en Molenstichting Limburg.

De commissie Cultuurhistorie heeft op 7 februari 2013 ingestemd met het bestemmingsplan.

De provincie Limburg heeft in een reactie laten weten dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen. Wel geeft de provincie in overweging om in de toelichting van het plan er melding van te maken dat het stadhuis een van de locaties is die in beeld zijn om de zelfstandige kantoorfunctie in omvang te verminderen. Zoals wij eerder hebben toegelicht zal deze omvang via dit bestemmingsplan verminderd worden.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brief met nummer 2013/267.

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

Besluiten om het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

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 26 maart 2013;

Op 30 januari 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 31 januari 2013 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 maart 2013, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft ook 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.BPBeekstraatkwart-ON01.

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 'Beekstraatkwartier' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt daarom als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wordt het volgende overwogen:

Paragraaf 3.5, 5.2 en 6.4 van de toelichting alsmede artikel 3.1 en 3.5.1 van de regels worden overeenkomstig onderstaande aangepast:

- In verband met de ambitie van de gemeente om in Kamperhoek-Noord een kantoororen mogelijk te maken is het wenselijk dat er binnen de bestemming Centrum minder zelfstandige kantoorfuncties worden toegelaten. De maximale mogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan bedragen circa 32.500 m² bvo. Door die mogelijkheid te beperken tot 16.000 m² bvo aan kantoorvloeroppervlakte wordt ca. 16.500 m² bvo planologisch wegbestemd. Tevens wordt hiermee ruimschoots tegemoet gekomen aan de wens van de provincie om tot 14.400 m² bvo kantoorvloeroppervlak in de stad te reduceren. Deze oppervlakte kan ook maximaal gerealiseerd worden in de kantoororen in Kampershoek-Noord. In verband daarmee zal in artikel 3.5.1 van de regels als strijdig gebruik worden geformuleerd het gebruik van de gronden en opstallen voor zelfstandig kantoor voor een grotere oppervlakte dan 16.000 m² bvo.
- De binnen de bestemming 'Centrum' opgenomen functies waren al mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan Binnenstad dat in 1994 is vastgesteld. Maatschappelijk en culturele doeleinden alsmede leisure zijn functies waarin nog niet was voorzien. Deze doeleinden worden in artikel 3.1 van de regels toegevoegd. Hiermee worden de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik verruimd.

Voor het overige wordt ambtshalve voorgesteld artikel 4.5.1 sub d. te schrappen. Dit artikel betreft een gebruiksbepaling binnen de bestemming 'Verkeer' en heeft betrekking op het innemen van een standplaats. Dit gebruik is in afdoende mate geregeld in de gemeentelijke standplaatsenverordening en hoeft daarom niet planologisch geregeld te worden.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal niet aan de orde is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de ambtshalve overwegingen.
2. Het bestemmingsplan 'Beekstraatkwartier' aan te merken als authentiek digitaal plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond en Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) van januari 2013.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans