

Vergadering van de gemeenteraad van 26 september 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Henk Creemers
en: Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000659

Doorkiesnummer : (0495) 575 217

Agendapunt: 22

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Kazernelaan - Havenweg'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Bij de behandeling van een planschadeverzoek voor twee percelen aan de Kazernelaan / Havenweg is gebleken dat een bestemmingsplanwijziging in 2002 een aanzienlijk financieel nadeel heeft veroorzaakt bij de eigenaar. Nagegaan is of herstel van de eerdere bestemmingen mogelijk was. Met het vast te stellen bestemmingsplan wordt een eerder geldende woonbestemming hersteld.

PROBLEEMSTELLING

In 2002 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost en West' vastgesteld. Als gevolg daarvan hebben zich voor percelen aan de Kazernelaan – Havenweg de volgende wijzigingen voorgedaan:

1. Op de hoek van genoemde straten (perceel sectie R nummer 3831) is de bouwmogelijkheid vervallen voor een woning. De bestemming is wel 'woondoeleinden', maar de voorschriften laten geen (extra) woning toe. Voorheen kon er wel een woning worden gebouwd, mits een ontheffing werd verkregen in verband met de in de nabijheid gelegen naftaleiding.
2. De strook achter die kavel en achter drie naastgelegen woningen aan de Kazernelaan kreeg de bestemming 'natuur en landschap', terwijl er voorheen een bedrijfsbestemming geldend was. Deze strook (gedeelte van perceel sectie R nummer 4592) is 20 meter breed en 160 meter lang.

De voorheen geldende bestemmingen waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Boshoverbeek 1985'.

De eigenaar van de genoemde percelen, Dressuur- en Springstal de IJzeren Man bv, heeft een planschadeverzoek ingediend. De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) heeft naar aanleiding daarvan een adviesrapport opgesteld. Daaruit bleek dat het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden een planschade tot gevolg heeft van € 255.000,- voor het woonperceel en € 162.000,- voor de vervallen bedrijfsbestemming (exclusief verschuldigde wettelijke rente).

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het planschadeverzoek is de aanleiding geweest om na te gaan of herstel van de eerdere bestemmingen mogelijk was. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Dit ontwerp heeft vanaf 1 september 2011 ter inzage gelegen. Er is toen een zienswijze namens 40 personen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze van omwonenden heeft betrekking op het voornemen om de bedrijfsbestemming terug te brengen ter plaatse van de strook achter de woningen.

De raadscommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 1 december 2011 geadviseerd het voorstel in 2012 opnieuw te agenderen, aangezien het niet rijp was voor behandeling.

Er heeft overleg plaatsgevonden met belanghebbende, haar adviseurs en aanwonenden. Dit heeft er in geresulteerd dat het planschadeverzoek, voor zover betrekking hebbende op de strook, is ingetrokken. Het terugbrengen van de bedrijfsbestemming is dan niet meer nodig.

Dan resteert dus het planschadeverzoek voor de vervallen bouwtitel voor een woning. Dit blijft openstaan totdat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Wij stellen u voor de bouw-mogelijkheid voor de woning terug te brengen door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kazernelaan-Havenweg'.

De hogere grenswaarden die nodig zijn voor de bouwtitel voor de woning als gevolg van verkeerslawaaai van de Kazernelaan en Havenweg hebben wij vastgesteld op 1 november 2011.

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 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 'Kazernelaan-Havenweg' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

COMMUNICATIE

Er is overleg gevoerd met de van rijkswege verplichte instanties, zijnde de provincie Limburg, Inspectie Regio Zuid en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. Daarnaast zijn de Vrouwen Advies Commissie en de Kamer van Koophandel geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter / Land van Weert en in de Staatscourant.

Er is een reactie ontvangen van de provincie Limburg dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen (brief aan raad nummer 2011/329).

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2011/330 en 336. Zoals hiervoor aangegeven hebben deze zienswijzen echter geen betrekking op het vast te stellen plan (voor het woonperceel). De op het voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

EVALUATIE

Geen evaluatie.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
 - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ De SP vindt het een goede zaak dat de groene buffer behouden blijft.

VOORSTEL COLLEGE

Besluiten om:

1. het bestemmingsplan 'Kazernelaan-Havenweg' gewijzigd vast te stellen, waarbij wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding, in de regels en in de toelichting;
2. dit bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond en GBKN van februari 2012;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2012;

Burgemeester en wethouders hebben op 31 augustus 2011 bekend gemaakt dat met ingang van 1 september 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 oktober 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54 te Weert, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kazernelaan-Havenweg' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via: www.ruimtelijkeplannen.nl en www.weert.nl/bestemmingsplannen.

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 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 'Kazernelaan-Havenweg' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het ontwerpplan maakt het mogelijk om middels ontheffing een woning te bouwen op de hoek Kazernelaan / Havenweg. Verder is daarin een bedrijfsbestemming hersteld voor een strook gelegen achter genoemd hoekperceel en de woningen Kazernelaan 114 – 118. Als gevolg van privaatrechtelijke ontwikkelingen is er geen noodzaak meer om deze bedrijfsbestemming te herstellen. Er resteert dan de bestemmingsplanwijziging voor het herstellen van de bouwtitel voor een woning. Tegen dat onderdeel zijn geen zienswijzen ingediend.

Omdat een gedeelte van het plangebied kan vervallen (voor de oude bedrijfsbestemming) worden de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Kazernelaan-Havenweg'. Tevens zijn daarbij enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

1. Op de verbeelding vervalt de bestemming 'Bedrijf' en komt dat deel buiten het plangebied te liggen. De daarbij behorende bestemmings- en functieaanduidingen in de legenda vervallen eveneens.
2. In de regels van het plan vervallen de artikelen 1.14 en 1.38 alsmede het volledige artikel 3 BEDRIJF (artikel 3.1 tot en met 3.7) en bijlage 1.
3. In de toelichting op het plan worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - de 'figuur: kadastrale situatie' op pagina 5.
 - de 'figuur: situatie plangebied' op pagina 6.
 - op pagina 9 en 10 aanvullende tekst opnemen met betrekking tot voorheen geldende bestemmingen.
 - schrappen van de 'figuur: bijgebouwenvlak hoeksituatie' op pagina 24 met de bijbehorend alinea tekst daaronder.
 - schrappen van tekstpassages die specifiek betrekking hadden op het wijzigen van de bestemming 'Natuur en landschap' in de bestemming 'Bedrijf'.
 - enkele redactionele aanpassingen.

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

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO-standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Kazernelaan-Havenweg' gewijzigd vast te stellen, waarbij wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding, in de regels en in de toelichting;
2. dit bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond en GBKN van februari 2012;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2012.

de griffier,

de voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans