

Vaststelling bestemmingsplan Tungelroy 2009.

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 18 november 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 december 2009, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Tungelroy 2009' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bekendmakingen en www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied dat globaal wordt omsloten door de Kemperveldweg, Bokkenrijdersstraat, Tungeler Dorpsstraat, Kievitspeelweg, Truppertstraat, Kerkveldweg en Maaseikerweg met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen. In het plan is een ontwikkeling van een woongebied voorzien aan de Trupperstraat.

Tegen het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties/organisaties. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1. Reactie van Waterschap Peel- en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Het Watertoetsloket geeft een positief wateradvies af. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Het nieuwe woongebied aan de Truppertstraat voldoet niet aan de criteria om deze uitbreiding de status van 'pijplijn' plan te geven. Derhalve dient een privaatrechtelijke overeenkomst met de provincie te worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de tegenprestatie. De provincie verzoekt de gemeente op korte termijn de benodigde gegevens aan te leveren en met de provincie in overleg te treden alvorens de planprocedure te vervolgen. De gevraagde gegevens zijn op 30 december 2009 aan de provincie beschikbaar gesteld en het overleg is opgestart. Eind januari 2010 is een ambtelijk akkoord bereikt over de financiële hoogte van de tegenprestatie. De Kwaliteitscommissie heeft op 2 februari 2010 ingestemd met de ontwikkeling. Een conceptovereenkomst wordt naar verwachting in februari 2010 naar de provincie verzonden (behandeling op 9 februari 2010 in het college van burgemeester en wethouders). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Van opschorting van de planprocedure kan derhalve geen sprake zijn. De gemeente streeft ernaar de bedoelde

overeenkomst vóór de vaststelling van het bestemmingsplan *definitief* te zijn aangegaan met de provincie.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van

Lichthinder

De uitbreiding met woningbouw van Tungalroy is een lang uitgesproken wens van het dorp en de gemeente. Dit gaat gepaard met onder andere het aanleggen van infrastructuur. Hierdoor zal de situatie op het door insprekers bedoelde kruispunt Truppertstraat-Bisschop Moorsstraat wijzigen. Toename van het verkeer is beperkt, zo ook toename van lichthinder, als die er al zou zijn. Het algemene belang weegt hier zwaar. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Oprit

Een gedeelte van de oprit heeft abusievelijk de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit wordt aangepast in het vastgestelde plan.

Bijgebouwen

In de door de gemeente gehanteerde systematiek voor de 'aanduiding bijgebouwen' geldt bij alle woningen, die grenzen aan openbare infrastructuur, dat de aanduiding bijgebouwen op 4 m achter de voorgevel aanvangt. Hiervoor is gekozen zodat één beleidslijn voor de gehele gemeente gevolgd wordt en hier niet incidenteel van afgeweken wordt waardoor onduidelijkheid ontstaat. Op grond van de Woningwet kunnen insprekers, indien zij dat wensen, onder voorwaarden een bijgebouw oprichten tot 1 m achter de voorgevel. Voorts is er in het bestemmingsplan hiertoe een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voorts wordt verwezen naar de ambtshalve overwegingen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor derhalve niet aangepast te worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat ter plaatse van de inrit aan de Bisschop Moorsstraat 5 de bestemming 'Verkeer' wijzigt in 'Wonen', een en ander overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

4. Zienswijze van

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Jean Amentstraat 15. De gemeente heeft inspreker in 2008 toegezegd medewerking te verlenen aan het opstarten van een planologische procedure om het gewijzigd gebruik van het perceel Jean Amentstraat 15 toe te staan. In 2009 heeft de gemeente dit nogmaals herhaald, waarbij het tevens ging om de uitbreiding van bebouwing (legaliseren enkele zonder vergunning gebouwde bijgebouwen). Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat voor het opstarten van een dergelijke procedure een goede ruimtelijke onderbouwing benodigd is en dat uit onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen milieu-belemmeringen aanwezig zijn. Er is ook aangegeven dat er eerst een verhaalsovereenkomst gesloten dient te worden voordat een planologische procedure wordt opgestart. Tot op heden is door inspreker geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, waaruit blijkt dat het plan planologisch, stedenbouwkundig en financieel haalbaar is. Niet is aangetoond dat er geen milieu-belemmeringen zijn. Ook is geen verhaalsovereenkomst afgesloten. Inspreker geeft in de zienswijze aan met de gemeente deze verhaalsovereenkomst te willen sluiten. Echter vanwege het ontbreken van genoemde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het eerder toegezegde gewijzigde gebruik en de reeds aanwezige bijgebouwen is het aangaan van enkel een verhaalsovereenkomst niet voldoende om de bestemming te kunnen wijzigen. De gemeente heeft nog altijd de bereidheid om aan de gewenste ontwikkeling ten aanzien van hetgeen eerder is toegezegd (het vastleggen van het bestaande gebruik met een

recreatief karakter over het gehele perceel) medewerking te verlenen, wanneer de benodigde documenten door inspreker worden overgelegd. In tegenstelling tot wat inspreker in de zienswijze suggereert leidt planologische mutatie mogelijk tot schadeclaims, het feitelijk gebruik doet hier niets aan af.

Inspreker spreekt evenals bij de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan van dagopvang met zorg en de bouw van zorgchalets op het perceel. Destijds heeft de gemeente aangegeven dat dit voornemen bij de gemeente niet bekend is, dat er geen ondernemersplan ingediend is en dat de gemeente twijfels heeft bij de haalbaarheid van een dergelijk plan op deze locatie. Ook was hiervoor geen goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig. De benodigde informatie is nog altijd niet bij de gemeente ingediend. Bij de gemeente bestaan nog altijd twijfels over dit initiatief.

Zoals in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven is de bestemming van het perceel teruggebracht tot een bestemming met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan. Aangezien initiatiefnemer niet aan het door de gemeente gevraagde tegemoet is gekomen dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overwegende ambtshalve dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Tungelroy 2009 zullen worden aangebracht.

- In aangebouwde bijgebouwen bij woningen is ontheffing mogelijk ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte. Hiertoe wordt in de begripsbepalingen het begrip 'afhankelijke woonruimte' (een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat afhankelijk is van de bewoner(s) in de zelfstandige woning) aangepast.
- In artikel 7.1 en 7.2.3 van de bestemming 'Sport' dient de term 'schietboom' te worden vervangen door 'schietboom met kogelvanger'.
- In artikel 10.4.1 van de bestemming 'Wonen' en artikel 11.4.1 van de bestemming 'Woongebied' dient de mogelijkheid om ontheffing te verlenen teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan zodanig aangepast te worden dat er minimaal 5 m afstand wordt aangehouden tot de bestemming Verkeer ter plaatse van het voorerf. Hiermee komt de voorwaarde ten aanzien van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige waarden te vervallen.
- Ter plaatse van de twee ruimte-voor-ruimte bouwkvavels aan de Tungeler Dorpsstraat dient de aanduiding bijgebouwen te worden uitgebreid tot op de zijdelingse perceelsgrens, overeenkomstig de verleende vrijstelling.
- Ten behoeve van de vier projectmatig te bouwen twee onder een kap woningen in de uitbreiding aan de Truppertstraat dienen de bouwvlakken van drie vrijstaande woningen te worden gewijzigd in twee bouwvlakken voor elke twee woningen overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zoals dat is opgenomen in de toelichting.
- De assortimentslijst zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels dient aangepast te worden overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie.

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld kan het, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Gezien de brief van de Minister van VROM van 26 mei 2009 en de brief van de provincie van 15 juni 2009 bestaat er een mogelijkheid dit te versnellen door in het onderhavige besluit de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken om eerder tot publicatie te mogen overgaan. Deswege wordt hierbij aan genoemde instanties een zodanig verzoek gedaan. Na ontvangst van de instemming van zowel het Rijk als de provincie kan dan het bestemmingsplan direct bekend worden gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien geen kostenverhaal 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 van de Wet ruimtelijke ordening;
b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen;
2. het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basis kaart (GBKN) en de kadastrale ondergrond van augustus 2009 die hier zijn samengevoegd in één bestand;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 9 maart 2010
de griffier, de voorzitter,

