

28 JUNI 2013

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. 7-5-2013 en BBV nummer 240234;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. in te stemmen met het 'Zienswijzenrapport De Berk 2012';
2. in te stemmen met het 'Rapport ambtshalve wijzigingen De Berk 2012';
3. het bestemmingsplan 'De Berk 2012' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in de periode 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen met in achtnaam van de wijzigingen zoals opgenomen in het rapport onder 2;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. 27-6-2013.

De raad voornoemd,

mr. M.M.W.H.Y. Hermans CMC
griffier

drs. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

**Rapport ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan De Berk 2012**

NL.IMRO.1711.BP20120810-VG01

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het ontwerpbestemmingsplan 'De Berk 2012' aangebracht:

Verbeelding

1.

Er zal voor de percelen, zoals opgenomen in bijlage 1, een aanduiding opgenomen worden zodat 75% van het bouwperceel bebouwd kan worden.

Regels

1.

In artikel 5.2.1 zal een extra lid opgenomen worden zodat de bouwpercelen, zoals bedoeld onder het eerste punt van het kopje 'Verbeelding', voor maximaal 75% bebouwd kunnen worden.

Dit extra lid wordt opgenomen, omdat bij de verkoop van de percelen aan de Kelvinweg is gebleken dat er door de beperkte omvang van de bouwkavelmaat niet de gewenste hoeveelheid bebouwing weggezet kan worden. De beperkte bouwkavelmaat ontstaat o.a. door het feit dat in dit gedeelte van het bedrijventerrein een aantal hoekpercelen zijn gelegen. Bij de hoekpercelen geldt - in tegenstelling tot de niet-hoekpercelen - tweemaal een voorgevelrooilijn met als gevolg dat er tweemaal sprake is van een niet te bebouwen gedeelte tussen de bouwkavelgrens en de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is er sprake van kleinere bouwpercelen, waardoor de bebouwingsmogelijkheden te beperkt zijn.

2.

De artikelen 10.7.4 en 11.7.4 zullen als volgt gewijzigd worden (= vet gedrukt):

*'Het indienen van een ingevolge artikel 10.7.3 (11.7.3) vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, **waarvan de bron is erkend en waarvan de inhoud is geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie**, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.'*

3.

De tabel in artikel 13.4 wordt als volgt gewijzigd (= vet gedrukt):

Functie	Minimumeis
Groothandel/Transport/Industrie	1,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlak
Opslag	0,7 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto verkoop bedrijfsvloeroppervlak
Garagebedrijven (met werkplaats)	4,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlak

Toelichting

1.

In paragraaf 4.2.4. wordt in de 1e alinea, derde regel toegevoegd: *'De Veiligheidsregio heeft op 7 januari 2013 en op 21 februari 2013 advies uitgebracht.'* Deze twee adviezen zullen verder als bijlagen onderdeel uitmaken van het externe veiligheidsrapport.

2.






Er wordt nog een extra paragraaf opgenomen met betrekking tot het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Berk. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tevens als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

BIJLAGE 1



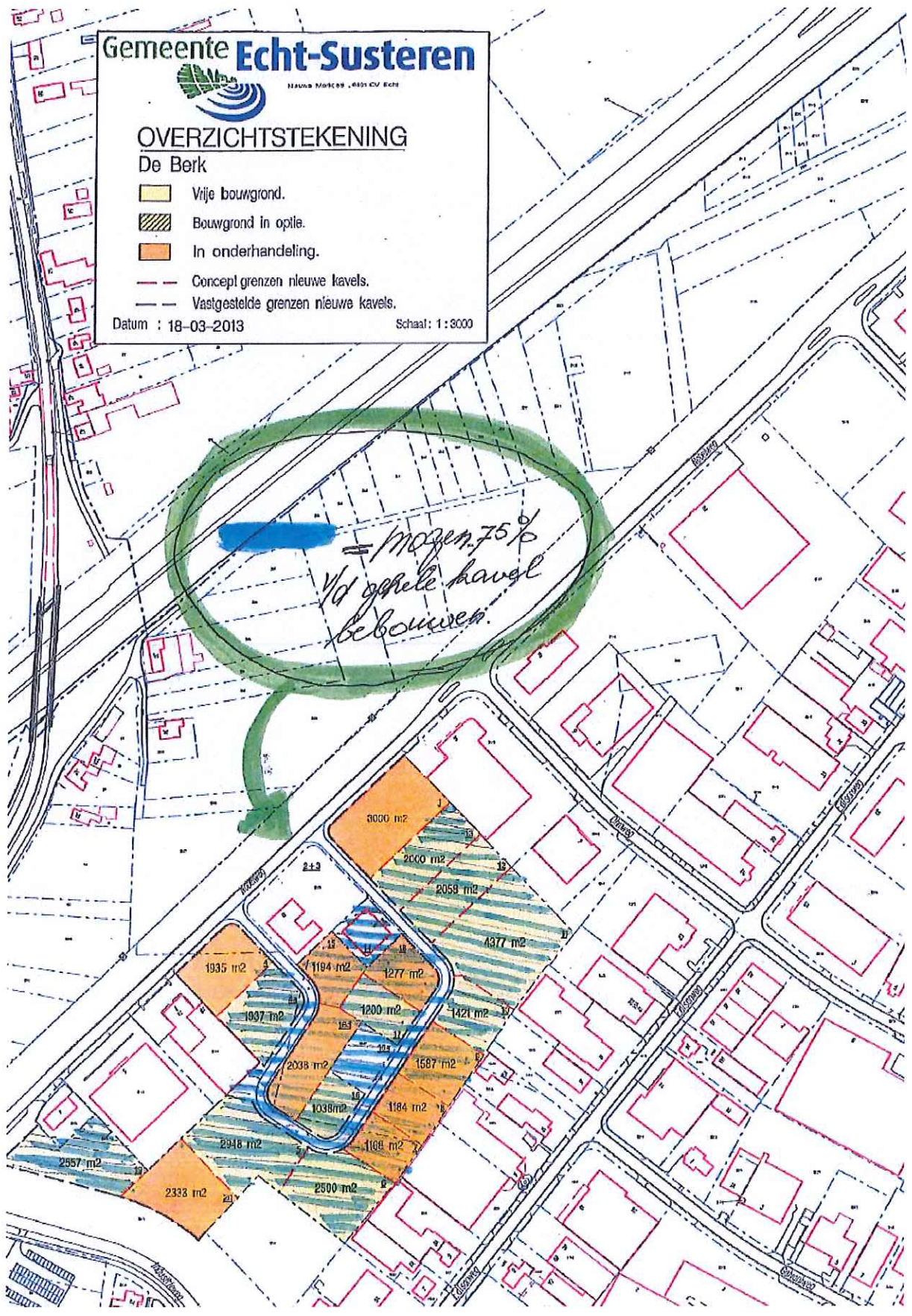
OVERZICHTSTEKENING

De Berk

-  Vrije bouwgrond.
-  Bouwgrond in optie.
-  In onderhandeling.
-  Concept grenzen nieuwe kavels.
-  Vastgestelde grenzen nieuwe kavels.

Datum : 18-03-2013

Schaal: 1:3000



ZIENSWIJZENRAPPORT
bestemmingsplan
“De Berk 2012”

(NL.IMRO.1711.BP201200810-VG01)

INHOUD

1. Inleiding	2
A. Procedure	2
B. Ingekomen Zienswijzen.....	2
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	4
3. Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.....	9

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Berk 2012' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 februari 2013 gedurende zes weken (tot en met 4 april 2013) ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de Nieuwe Markt 55 te Echt. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Echt-Susteren.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode, woonplaats	Datum van ontvangst
1	J. Janssen	Hoogveldsweg 15A	6102 CA Pey	3-4-2013

De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt weergegeven. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. De heer J. Janssen, Hoogveldsweg 15A, 6102 CA Pey

Samenvatting zienswijze

De heer Janssen is eigenaar van het bedrijfspand gelegen aan de Röntgenweg 5, waarvan de onderliggende grond in 1992 is aangekocht. In de bijbehorende algemene verkoopvoorwaarden wordt onder artikel 2 de mogelijkheid geschapen voor het bouwen van een bedrijfswoning. Hij gaat er van uit dat zaken cq. rechten die in een koopakte beschreven worden, blijven bestaan. Hij is verder van mening dat het niet gebruiken van het bouwrecht geen reden mag zijn om de bestemming van het perceel te wijzigen.

Standpunt gemeente

1. Allereerst dient opgemerkt te worden dat het thans geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Berk' niet voorziet in de bouw van nieuwe bedrijfswoningen. Ook in het geldende bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Met andere woorden, nieuwe bedrijfswoningen kunnen sinds 1998 al niet meer op bedrijventerrein De Berk gebouwd worden. Het uitgangspunt ten aanzien van de bedrijfswoningen verschilt in 'De Berk 2012' derhalve niet met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Berk'.
2. In lid 2 van de algemene verkoopvoorwaarden staat aangegeven dat er een bijbetaling dient plaats te vinden wanneer bij het bedrijf een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Het feit dat deze bepaling in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, levert geen bouwrecht op. Juridisch gezien kan en mag een bouwrecht namelijk alleen publiekrechtelijk geregeld worden en niet via een privaatrechtelijke

overeenkomst. Het is verder ook niet wenselijk om nieuwe bedrijfswoningen op De Berk planologisch te regelen, omdat deze een belemmering kunnen vormen voor de bedrijfsactiviteiten op De Berk.

Conclusie

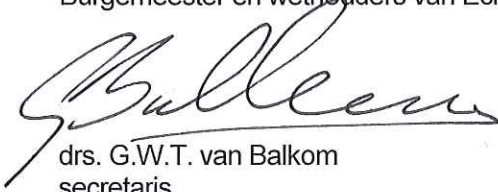
Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPAN

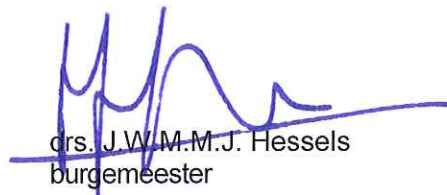
De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze niet gewijzigd.

Echt, 7 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



drs. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester