b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009436
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	Zaaknummer JOIN: Z/16/018772
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningbouw St. Rumoldusstraat

Voorstel

1. In principe een woongebouw met 16 appartementen ter plaatse van Rumoldusstraat 1 toe te staan.
2. Met een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro) hieraan in principe medewerking te verlenen.

Inleiding

Door de heren Haanen en Wijen is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woongebouw aan de St. Rumoldusstraat 1. De bestaande bedrijfsbebouwing (loods/magazijn (opp. ca. 320 m²), expeditieruimte (opp. ca. 120 m²) en kantoor/winkel/opslag (opp. ca. 280 m²) wordt in zijn geheel gesloopt.
Op het achterterrein wordt een gemeenschappelijke tuin en de parkeergelegenheid gerealiseerd. Het principeverzoek met de situering van de nieuwe bebouwing is als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Het verwijderen van een milieuhinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk en het realiseren van woningen waar veel vraag naar is.

Argumenten

1.1 Een bedrijf wordt uit de woonwijk verwijderd.

In de huidige situatie zijn op het perceel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Met name bedrijven in milieucategorie 2 zijn in een woonwijk vaak niet wenselijk, in dit geval betreft het een drankenhandel. De bijbehorende gevolgen voor verkeer (transport met vrachtwagens) zorgt voor overlast in het woongebied. Door de herontwikkeling wordt de bestemming gewijzigd naar wonen

Weert,
01-04-2016

De directeur,

S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
	akkoord					
	bespreken					

Soort besluit: Besluit college

Vergadering B&W van 26-04-2016

In te vullen door het B&W secretariaat:

☐ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
26 APR. 2016

Nummer: 4

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

en is bedrijvigheid in betreffende milieucategorieën niet meer toegestaan.

1.2 Er is groter vraag naar kleinere woningen.
In het woongebouw worden 16 woonunits gerealiseerd in de huursector, verdeeld in studio's, 2-kamerappartementen en 3-kamerappartementen. Er is een grote (tijdelijke) behoefte aan goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens.
Uw college heeft op 19 april de notitie 'Een tijdelijk thuis, een onorthodoxe aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vastgesteld. Hierin staat onderbouwd dat Weert ongeveer 200 extra woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens moet ontwikkelen in de goedkope huursector. Initiatiefnemer wordt verzocht enkele woningen beschikbaar te stellen voor specifieke doelgroepen. Het plan voorziet in een mix van appartementen (van 1-kamer woningen tot 3-kamer woningen). Dit zorgt er voor dat er een mix van bewoners komt. Dit bevordert de leefbaarheid binnen het complex. Het plan is verder flexibel. Mocht in de toekomst behoefte zijn aan minder en grotere woningen dan kunnen woningen worden samengevoegd.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de structuurvisie Weert 2025.
In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij – 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat er een overlast veroorzakende functie in een woonwijk wordt weggenomen. Dat is hier het geval. Het gaat hier om een milieuhinderlijk bedrijf in een woonwijk waardoor er sprake is van een overlastsituatie, met name door de verkeersbewegingen. Een dergelijk bedrijf in een woonwijk is onwenselijk.
De realisering van het woongebouw is een kleinschalig initiatief. Er worden bovendien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor als gevolg van het plan geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat.

2.1 De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.
Het perceel aan de Rumoldusstraat 1 is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) kan de realisering van de woningen planologisch worden geregeld. Er kan alleen medewerking worden verleend als er een kwalitatief goede woonsituatie wordt gerealiseerd en de omgeving geen overlast ondervindt. De impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving moet dan ook in beeld worden gebracht middels een schaduwstudie. Op basis van deze studie wordt de meest gunstige situering van de bebouwing bepaald. De bebouwing dient bovendien minimaal 3 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen te worden gerealiseerd.

Kanttekeningen
Geen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges
De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Kwaliteitsbijdrage

Er hoeft geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Begrotingspost
810 0000/734 0012 (opbrengst leges herziening bestemmingsplannen)

Geraamd bedrag
Ter zake is een opbrengst geraamd voor de inkomsten leges herziening bestemmingsplannen ad € 55.000,--. De legesopbrengsten ad € € 5.730,21 worden hier verantwoord.

Uitvoering/evaluatie
Niet van toepassing.

Communicatie/participatie
Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met
Intern:
Marian Arts (Ruimtelijk beleid)
Het principeverzoek is behandeld in het intaketeam van Ruimtelijk Beleid (René Bladder, Selma van Mensvoort, Oukje Reijnen, Peter Kuppens, Marian Arts)

Extern:
De heren Wijen en Haanen

Bijlagen
Principeverzoek
Brief principemedewerking