

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-21202
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		21201
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek wijzigen bestemming bedrijfswoning Leukerstraat 73.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming naar burgerwoning met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro).
2. Deze principetoestemming in tijd te beperken tot een jaar.

Inleiding

De heer en mevrouw Verheul hebben een verzoek ingediend om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 73 te wijzigen in burgerwoning. Volgens initiatiefnemers is de woning al ruim 20 jaar niet meer verbonden met een bedrijf en in gebruik als burgerwoning. De waarde van de woning is volgens hun bij verkoop een stuk lager vanwege het feit dat de woning bestemd is als bedrijfswoning.

De woning is begin jaren 80 gebouwd met de werkplaats. De werkplaats is in het verleden apart verkocht en kreeg een eigen adres aan de Kraanmeester (nummer 5). Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt er volgens initiatiefnemers al van uitgegaan dat het een burgerwoning betreft, vergelijkingspanden zijn burgerwoningen.

De woning is geregeld in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt. In eerdere bestemmingsplannen is de woning altijd bestemd als bedrijfswoning.

Beoogd effect/doel

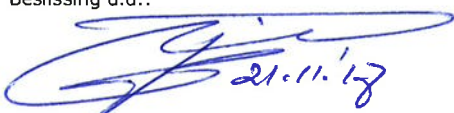
Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Leukerstraat 73 gebruikt kan worden als burgerwoning.

Weert, 31 oktober 2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
		akkoord		EVE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
	21-11-17						

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.:


21.11.17

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Nummer: 8

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Argumenten

1.1 De locatie aan de Leukerstraat 73 is hiervoor geschikt.

De woning ligt aan de rand van industrieterrein Leuken Noord in een overgangsgebied naar de naastgelegen woonwijk (Leuken). In deze randzone liggen al diverse (bedrijfs)woningen die worden bewoond door burgers.

2.1 Slapende principetoezeggingen dienen te worden voorkomen.

Als initiatiefnemer van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 december 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ontvangen. Dat wil zeggen een bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Initiatiefnemer wordt er bovendien uitdrukkelijk op gewezen dat dit een principetoeestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De woning aan de Leukerstraat 73 ligt op een gezondeerd industrieterrein.

Een voorwaarde is dat er geen (milieu)beperkingen ontstaan bij de bedrijven op het gezondeerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de maximale ontheffingswaarde voor de woning binnen de geluidzone niet wordt overschreden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). De legeskosten voor dit principeverzoek bedragen € € 817,09 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de bestemmingsplanherziening wanneer de ontwikkeling door gaat.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Cramers (Ruimte & Economie)
Selma van Mensvoort (Ruimte & Economie)

Extern:

De heer Rob Verheul

Bijlagen

Principeverzoek d.d. 3 oktober 2017
Brief initiatiefnemer

De heer R.G.H. Verheul
Leukerstraat 73
6004 RD WEERT

Weert, **23 NOV. 2017**

Onderwerp : Leukerstraat 73

Ons kenmerk : 21201/22152

Beste heer Verheul,

Op 12 oktober 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin doet u het verzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 73 te wijzigen naar burgerwoning.

Het verzoek is behandeld in de collegevergadering van 21 november jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

De woning is geregeld in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woning mag derhalve niet als burgerwoning worden gebruikt. In eerdere bestemmingsplannen is de woning altijd bestemd als bedrijfswoning.

De woning ligt echter aan de rand van industrieterrein Leuken Noord in een overgangsgebied naar de naastgelegen woonwijk (Leuken). In deze randzone liggen al diverse (bedrijfs)woningen die worden bewoond door burgers. We zijn dan ook bereid om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' onder de voorwaarde dat er geen milieubeperkingen ontstaan bij omliggende bedrijven. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de maximale ontheffingswaarde voor de woning binnen de geluidzone niet wordt overschreden.

De wijziging van de bestemming in burgerwoning kan mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure bij een bestemmingsplanherziening er globaal uitziet en aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen.

Wij adviseren echter voor het opstellen van een bestemmingsplan eerst te onderzoeken of er geen milieutechnische beperkingen ontstaan door de wijziging naar burgerwoning voor omliggende agrarische bedrijven en de bedrijven op het industrieterrein Leuken-Noord. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om de bestemming te kunnen wijzigen in burgerwoning.

Planschadeovereenkomst

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan wordt met u een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van deze toestemming gebruik wilt maken, dienen wij uiterlijk 1 december 2018 een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan te ontvangen. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

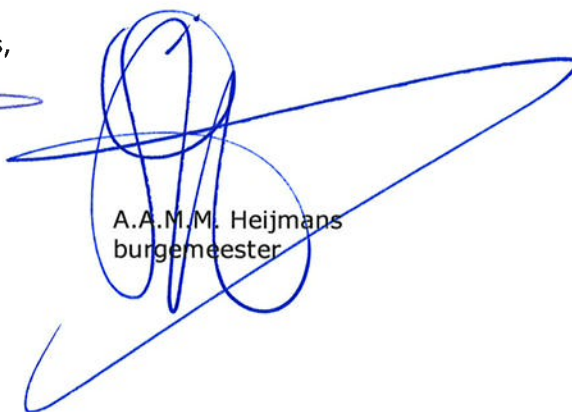
Tot slot

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens op telefoonnummer 0495-575236 (maandag, dinsdag of donderdag) of via de mail: a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.