b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1504297
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1504288
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek wijzigen bestemming bedrijfswoningen Leukerstraat 15 en 17

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemmingen naar burgerwoningen met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 april 2022.

Inleiding

De eigenaren van de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 hebben een verzoek ingediend om de bestemmingen van hun (bedrijfs)woningen te wijzigen in burgerwoningen. De woningen worden volgens eigenaren al jaren gebruikt als burgerwoningen waarbij de bewoners zich niet bewust waren dat ze een bedrijfswoning hebben gekocht in het verleden. Inmiddels is de situatie zo dat notarissen en hypotheekverstrekkers veel beter kijken naar de planologische situatie dan voorheen.

De woningen zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' en de betreffende percelen hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woningen mogen derhalve niet als burgerwoningen worden gebruikt. In eerdere bestemmingsplannen zijn de woningen ook altijd bestemd als bedrijfswoningen in lijn met de aard van het bestemmingsplan (gezoneerd industrieterrein).

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 gebruikt mogen worden als burgerwoning zonder dat de omliggende bedrijven in hun

Weert, 12 november 2021	S MM		B RV	W MvdH	W TG	W WvE	W PS	W HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 7 december 2021 Nummer: 9

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

bedrijfsbelangen worden geschaad en er wel sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat

Argumenten

1.1 De omliggende bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.
De woningen liggen aan de rand van industrieterrein Leuken Noord in een overgangsgebied naar de naastgelegen woonwijk (Leuken). Een voorwaarde voor de omzetting naar burgerwoning is dat er geen (milieu)beperkingen mogen ontstaan bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde voor de woningen binnen de geluidzone niet wordt overschreden, dat de reeds aanwezige burgerwoningen beperkend werken en de nieuwe woningen nauwelijks nieuwe beperkingen opleveren. Binnen het model is ook nog enige ruimte over voor kleine uitbreidingen.

Het is aannemelijk dat er meerdere principeverzoeken volgen voor het omzetten van bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein. Daarbij zal per situatie bepaald moeten worden wat de feitelijke geluidsbelasting is. Bij de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 wordt geadviseerd om een hogere waarde van 58 respectievelijk 2 dB(A) te hanteren aangezien daarbij normaal gesproken nog 2 dB(A) ontwikkelruimte bij deze twee woningen overblijft voor de bedrijven. De nieuwe burgerwoningen kunnen dan dus een hogere geluidsbelasting krijgen dan reguliere woningen die niet gelegen zijn op een gezoneerd industrieterrein, zonder dat dit leidt tot een onacceptabel leefklimaat. Bij het verlenen van een hogere waarde wordt dit kadastraal vastgelegd en meegenomen bij eventuele koopcontracten, zodat ook geborgd is dat nieuwe bewoners dit ook daadwerkelijk zouden moeten weten.

1.2 De huidige bestemming van de woningen zorgt voor problemen bij verkoop van de woning.
De aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij eventuele verkoop van de woning aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dit geeft problemen ten aanzien van de financiering.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 april 2022, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021).
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

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

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts en Johan van der Burg (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Principeverzoek emailbericht d.d. 21 september 2021
Antwoordbrieven bewoners Leukerstraat 15 en 17