

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1477541
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1477537
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Leukerstraat 39, 41 en 43 - ontwerp

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van het inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp plan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomsten in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 8 juni 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemmingen van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 te wijzigen naar burgerwoningen.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 gebruikt kunnen worden als burgerwoningen.

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 gezoneerd 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

Weert, 12 oktober 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

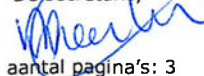
In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 9 november 2021

Nummer: 4

De secretaris,



woningen geen nieuwe beperkingen opleveren. Binnen het model is ook nog enige ruimte over voor kleine uitbreidingen.

Het is aannemelijk dat er meerdere principe verzoeken volgen voor het omzetten van bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein. Daarbij zal per situatie bepaald moeten worden wat de feitelijke geluidsbelasting is. Wel zal in alle gevallen worden geadviseerd om een hogere waarde van 55 dB(A) te hanteren aangezien daarbij normaal gesproken nog enige ontwikkelruimte 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.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

3.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 en 2.1 Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Leuken Noord op de gevel van de woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde verlenen, in dit geval van 55 dB(A) voor alle drie de woningen. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

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).

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen analoog ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

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

Extern:

Gerwin Bot van AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomsten

