b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1314653
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 1314613
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek transformatie gebied Roermondseweg 135 e.o.

Voorstel

1. Met de transformatie van een gebied gelegen aan de Roermondsweg 135 e.o. en Achterstraat in principe in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro).
2. In afwachting van een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot 1 oktober 2021.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de transformatie van een bedrijfslocatie van een voormalig bedrijf in bedrijfsauto's met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt omgezet in een woning, verder richt het verzoek zich op het realiseren van 3 vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en 8 twee-onder-een-kap woningen aan de Achterstestraat.

De huidige bebouwing aan de Roermondseweg 135 is in de loop der jaren ver- en uitgebouwd tot bedrijfswoning met kantoren en achtergelegen bedrijfsloods/werkplaats. Het buitenterrein is ingericht als 'buitenshowroom' voor auto's en bedrijfswagens. Achter het hoofdgebouw Roermondseweg 135 ligt aan de zijde van de Achterstestraat een bedrijfsloods/werkplaats met expeditieterrein.

Met voorliggend initiatief komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen en wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' en een groenbestemming.

Beoogd effect/doel

Weert, 22 maart 2021	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		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.: 13 april 2021 Nummer: 21

De secretaris,

Het doel is om de beoogde herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 135 en aangrenzend gebied aan de Achterstestraat planologisch te regelen, het voorzien in de woningbehoefte en het opwaarderen van de locatie.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.
Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf'.
Het beleid laat transformatie van solitaire bedrijven naar wonen toe.
Met het realiseren van dit bouwplan met een planherziening verdwijnt de bedrijfsbestemming op deze locatie definitief. De huidige bedrijfsloods/werkplaats (ca. 200 m²) wordt gesloopt en het bestaand expeditieterrein wordt ontmanteld. De bestaande bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woningen. Met deze transformatie wordt ook overlast veroorzaakt door verkeersbewegingen van bedrijfswagens en auto's in de woonwijk beëindigd.
Met initiatiefnemers is overleg gevoerd om een optimale stedenbouwkundige invulling te bereiken. Hiermee is onder meer bereikt dat ruimte ontstaat voor een groenstrook langs de Achterstestraat met hierin de bestaande bomen en de aanleg van een trottoir, zodat er sprake is van een woonstraat. Tevens worden op een deel van het perceel aan de zijde van de Roermondseweg bomen geplant. De bestaande verharding in de berm van de Roermondseweg, tussen fietspad en rijbaan, wordt verwijderd en vervangen door groen.

1.2 Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.
Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie gegeven. De locatie kan vanuit economisch perspectief onttrokken worden aan de bedrijfsbestemming. Het betreft een solitaire locatie, grenzend aan een woonwijk.

1.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte.
Het plan voorziet in 3 koopwoningen aan de Roermondseweg en 8 huurwoningen aan de Achterstestraat en speelt hiermee in op de bestaande woningbehoefte.

1.4 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.
In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij bedrijfsbebouwing op een locatie aan de Roermondseweg en Achterstestraat grenzend aan bestaand woonbebouwing wordt getransformeerd naar woningen, waarbij de bedrijfsbebouwing deels wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 oktober 2021.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2021 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er dient een procedure hogere grenswaarde geluid te worden gevoerd.
Ten behoeve van deze bouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan tegen

de realisatie van de woningen op de locatie, mits hogere waarden voor wegverkeerslawaai worden aangevraagd bij de gemeente Weert. De procedure hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de planologische procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

1.2 De aangegeven inrichting dient nader uitgewerkt te worden.
Het huidige groen dient zoveel als mogelijk te worden behouden. Er moet een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd voor het terrein. In de uitwerking dient duidelijk te zijn hoe wordt omgegaan met water.

1.3 Onderbouwd dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.
In het bestemmingsplan dient nader onderbouwd te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dat betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer 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.
Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie : 83700).

Bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen
Getoetst dient nog te worden of een bijdrage plaats kan vinden aan Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de structuurvisie. De afdracht is € 18,- per m2 uitgeefbaar gebied en kan worden gevraagd indien de grondexploitatie dit toelaat. Dit geld wordt gestort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Juridische gevolgen
Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan en worden afspraken gemaakt over de aanleg van openbaar gebied aan de zijde van de Achterstestraat (trottoir en groenstrook), de aanplant van bomen op een deel van het perceel, de kosten voor het verwijderen van de verharding en de inrichting met groen ter plaatse van de berm tussen de rijbaan van de Roermondseweg en het fietspad en de overdracht van grond aan de gemeente.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dienen initiatiefnemers aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Verder vindt ontstening plaats.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer wordt tot 1 oktober 2021 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers wordt geïnformeerd middels bijgaande brief. Hierin wordt tevens verzocht om met de omgeving in overleg te treden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit initiatief is tweemaal besproken in het Intaketeam waarin diverse disciplines vanuit VTH, Openbaar Gebied en R & E betrokken zijn.
Marian Arts, Anouk Beurskens, Anouk Cramers, Werner Mentens, Pierre Heuts, Ralph van den Waardenberg, Arjen Obbema (afdeling R & E)
Roy Ritzen, Peggy Caris (afdeling VTH)
Roel Deneer
Dirk Franssen (afdeling Openbaar Gebied)

Extern:

Harold Laenen (architect)

Bijlagen:

1. Principeverzoek met bijlage.
2. Antwoordbrief.