b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1384156
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1384153
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek wijzigen bedrijfswoningen naar burgerwoningen en transformatie kantoorruimte naar woningen Roermondseweg 77A - 79.

Voorstel

In principe met het planvoornemen voor het wijzigen van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en transformatie van kantoorruimte naar twee woningen aan de Roermondseweg 77A - 79 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 december 2021.

Inleiding

Door de heer Frenken van Frenken Motors is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de transformatie van kantoorruimte naar twee woningen aan de Roermondseweg 77A – 79.

De woning met nummer 77A betreft een vrijstaande bedrijfswoning met een bedrijfsruimte achter op het perceel. Het voornemen is de woning om te zetten in een burgerwoning en het bedrijfsgebouw toe te voegen aan het aangrenzende bedrijf van initiatiefnemer.

Het pand op nummer 79 betreft een voormalig woon-winkelpand. Het pand wordt al langere tijd niet meer bewoond en is tot voor kort in gebruik geweest als kantoor. Thans is er sprake van leegstand. Verhuur als kantoorruimte is niet meer mogelijk vanwege wijzigende regelgeving ten aanzien van het energielabel voor kantoren. Overigens is verhuur als zelfstandige kantoorruimte planologisch niet toegelaten. Het pand is te groot voor één woning.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Verder is ter plaatse van nummer 77A de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. De aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt op nummer 79. Dit is een omissie en dient bij de

Weert, 14 juni 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.: 29 juni 2021 Nummer: 11.

De secretaris,

volgende planherziening hersteld te worden. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximale bouw- en goothoogte 8 m.

Beoogd effect/doel

Het doel is het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Roermondseweg 77A en 79 gebruikt mogen worden als burgerwoning en leegstand opheffen door transformatie van leegstaande kantoorruimte naar woningen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling biedt een oplossing voor bewoning door burgers.
Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Al sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken.

1.2 De locatie ligt in een overgangsgebied.
De Roermondseweg is een straat met afwisselende functies. De locatie ligt op de overgang van bedrijventerrein naar burgerwoningen. Binnen de zone met burgerwoningen is op enkele plaatsen nog detailhandel aanwezig. Aan de overzijde van dit deel van de Roermondseweg is het bedrijventerrein nog grotendeels aanwezig, waarbij er sprake is van verkleuring (zoals sportscholen en maatschappelijke functies).

Kanttekeningen en risico's

1.1 Aangetoond dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.
In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd dat er geen milieubelemmeringen zijn. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is uitgevoerd en zou geen belemmeringen opwerpen. Dit onderzoek is nog niet bij de gemeente ingediend en derhalve nog niet beoordeeld. Achter de woningen ligt een bedrijf van categorie 2 (van initiatiefnemer) en naast de woning op nummer 79 zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 toegelaten. Aangetoond dient te worden dat de bedrijven niet beperkt wordt door de ontwikkeling. Eveneens dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de woningen.

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

Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer heeft tot 1 december 2021 de tijd om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Zodoende kan het plan nog onder de huidige wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening) in procedure gebracht worden.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het verzoek is in het intaketeam besproken. Hierbij zijn aanwezig geweest Anouk Beurskens, Marjo Beeren, Roy Thijssen, Joyce Zeeuwen, Arjen Obbema, Dirk Franssen, Pierre Heuts en Werner Mentens.

Extern:

De heer Frenken

Bijlagen:

1. Ingekomen verzoek
2. Antwoordbrief
3. Afbeeldingen