

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1528099
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1527977
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Leukerstraat 39, 41 en 43.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPLeukerst3941en43-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaren van de woningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 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).

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

Weert, 23 december 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.: 11 januari 2022

Nummer: 

De secretaris: 

In uw vergadering van 9 november 2021 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' en de planschadeovereenkomsten.

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 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. De reeds aanwezige burgerwoningen werken bovendien al beperkend en de nieuwe burgerwoningen leveren geen nieuwe beperkingen op. Binnen het model is ook nog enige ruimte over voor kleine uitbreidingen van de bedrijven.

Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

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 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er zijn planschadeovereenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

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).

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico zijn met initiatiefnemers planschadeovereenkomsten aangegaan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 9 februari 2022 treedt het plan naar verwachting in maart 2022 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 10 november 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 december 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPLeukerst3941en43-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 3 december 2021 met nummer DJ-1522229. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Overleg gevoerd met

Intern:

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

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en -besluit
2. Bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43'
3. Reactie provincie Limburg
4. Planschadeovereenkomsten