

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-1822992
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1822990
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Aangepast principeverzoek transformatie gebied Roermondseweg 135 e.o.

Voorstel

1. Met de transformatie van een gebied gelegen aan de Roermondseweg 135 e.o. en Achterstestraat in principe in te stemmen, zoals nader omschreven in het aangepaste principeverzoek, met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).
2. In afwachting van een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan of Omgevingsplan de principetoestemming te laten gelden tot 1 april 2023.

Inleiding

Op 20 januari 2021 is een principeverzoek ingediend voor de transformatie van een bedrijfslocatie van een voormalig bedrijf in bedrijfsauto's met een bedrijfswoning. Dit betrof de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, het realiseren van drie vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en acht twee-onder-een-kap woningen aan de Achterstestraat. Het college heeft hiermee in de vergadering van 13 april 2021 in principe ingestemd.

Inmiddels is d.d. 8 september 2022 een gewijzigd principeverzoek ingediend voor de herziening van het bestemmingsplan voor het transformeren van een bedrijfslocatie met een voormalig autobedrijf met bedrijfswoning tot burgerwoning, het realiseren van vijf vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en acht levensloopbestendige 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.

Weert, 26 september 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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 oktober 2022

Nummer: 11

De secretaris,

Met voorliggend initiatief komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen en wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' en een groenbestemming op de hoek met de Begijnenpeelweg waar bomen worden aangeplant.

Beoogd(e) doel(en).

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik.

Te behalen resultaten

Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning met aanvullend het realiseren van vijf vrijstaande woningen en acht levensloopbestendige woningen.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

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 op de hoek met de Begijnenpeelweg bomen geplant. De bestaande verharding in de berm van de Roermondseweg, tussen fietspad en rijbaan, wordt verwijderd en vervangen door groen en bomen. Met de hiervoor gegeven motivering om in plaats van drie vrijstaande woningen vijf vrijstaande woningen te realiseren kan worden ingestemd.

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 wordt vanuit economisch perspectief onttrokken aan de bedrijfsbestemming. Het betreft een solitaire locatie, grenzend aan een woonwijk. Het gehele terrein wordt opgeschoond en de huidige bedrijfsfunctie aan de rand van deze woonwijk kan worden ingevuld met een passend gebruik. De verkeerssituatie op de Roermondseweg zal aanmerkelijk verbeteren en het vrachtverkeer naar de bedrijfsloods via de Achterstestraat zal verdwijnen.

1.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

Het plan voorziet in vijf koopwoningen (bouwkavels) aan de Roermondseweg en acht huurwoningen aan de Achterstestraat en speelt hiermee in op de bestaande woningbehoefte.

Door de toevoeging van twee kavels aan de Roermondseweg worden de kavels kleiner, waardoor deze zich qua grootte positioneren tussen enerzijds het aanbod op Laarveld en anderzijds het aanbod op Boswaard. Hiernaast wordt de verkoopprijs verlaagd, waardoor de

kavels voor een groter publiek bereikbaar zijn. Verder is het plan met de oorspronkelijke aantallen niet rendabel als gevolg van de zeer sterk gestegen bouwkosten.

De huurwoningen worden gerealiseerd in de vorm van levensloopbestendige woningen, waaraan grote behoefte is in de gemeente Weert.

1.4 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.
In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 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. De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 april 2023, te verbinden. Mocht op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treden en het ontwerp bestemmingsplan niet voor deze datum in procedure kunnen worden gebracht, dan dient mogelijk een Omgevingsplan te worden ingediend. Dit wordt in de loop van oktober 2022 bekend. Niet duidelijk is of eventuele Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM), die samenhangen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, hiervoor van betekenis kunnen zijn.

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 wegverkeerslawaaï 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 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

Dit betreft een aanvulling op een reeds genomen principebesluit waarvoor leges in rekening zijn gebracht. Voor dit verzoek worden zodoende geen leges in rekening

gebracht. De resterende leges voor het bestemmingsplan worden te zijner tijd nog in rekening gebracht.

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 is 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.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (beleidsadviseur R & E)
Michel Siersma (planeconoom R & E)
Gé Jeukens (projectleider Openbaar Gebied)
Dit initiatief is eerder besproken in het Intaketeam.

Extern:

[REDACTED] (architect)
[REDACTED] (initiatiefnemer)
[REDACTED] (initiatiefnemer)

Participatie

Initiatiefnemers wordt verzocht de omgeving te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

Communicatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit.

Planning en uitvoering

Uiterlijk 1 april 2023 dient een ontwerp bestemmingsplan of Omgevingsplan te worden ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Aangepast principeverzoek d.d. 8 september 2022
2. Situatie bestaand
3. Inrichtingsplan
4. Grondoverdracht

5. Antwoordbrief

