

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1737339
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236 )	Zaaknummer: 1737334
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Leukerstraat 84.

## Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' met toepassing van een bestemmingsplanherziening tot uiterlijk 1 oktober 2022.

## Inleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 84 te wijzigen naar burgerwoning (zie bijgevoegd principeverzoek). In het verleden was hier een garagebedrijf gevestigd. De gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie T, nummer 2199 en 2200.

Initiatiefnemer wil graag dat de enkelbestemming 'Bedrijf' aan de achterzijde van de woning (dus ten zuiden van de woning) gehandhaafd blijft. Het idee is om in de toekomst dit gedeelte van het perceel ook te herontwikkelen voor woningbouw en de bedrijfsfunctie alsnog op te heffen. Deze mogelijke ontwikkeling is echter niet in dit principeverzoek meegenomen, aangezien het beleid hier niet in voorziet. Mogelijk is dit in de toekomst wel het geval. Hierbij wordt geanticipeerd op eventuele mogelijkheden die zullen ontstaan bij de uitwerking van de motie 'bouwen in tuinen' en 'ruimte voor ruimte-regeling'. Deze uitwerking wordt onderdeel van de Omgevingsvisie.

Het perceel aan de Leukerstraat 84 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'garage'. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Naast deze bedrijven is dus ook een garagebedrijf toegestaan.

Een afbeelding van de bestaande en gewenste planologische situatie is ook als bijlage toegevoegd aan dit advies.

Weert, 28 juni 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.: 19 juli 2022

Nummer: 9

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

### **Beoogd(e) doel(en)**

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

### **Te behalen resultaten**

Het wijzigen van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

### **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van de processtappen om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan.

### **Argumenten**

*Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied wordt verkleind.*

Het perceel aan de Leukerstraat 84 ligt op de rand van het buitengebied, direct ten oosten van woonwijk Vrouwenhof. Het is een positieve ontwikkeling dat de bedrijfsbestemming op deze locatie wordt verkleind en (in de toekomst) naar alle waarschijnlijkheid gaat verdwijnen.

De gehele bedrijfsbestemming aan de Leukerstraat 84 dient in de bestemmingsplanwijziging meegenomen te worden, zodat binnen de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'bedrijfswoning' kan worden verwijderd. Anders ontstaat de mogelijkheid om een extra (bedrijfs)woning te realiseren. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat er geen garagebedrijf meer is toegestaan op het perceel. Dit betekent dat de aanduiding 'garage' komt te vervallen. Daarnaast dient aan de gemeente gemeld te worden dat er van de melding Activiteitenbesluit voor het garage bedrijf geen gebruik meer wordt gemaakt. De bedrijfsbestemming mag nog in stand worden gehouden in afwachting van een passende toekomstige bestemming. De milieubelemmeringen richting de 'nieuwe' burgerwoning moeten echter worden verminderd om een goed woon- en leefklimaat te kunnen bevorderen (zie ook de paragraaf 'Kanttekeningen' in dit advies).

*De huidige bestemming van de woning 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 een bedrijfswoning. Het huidige en toekomstige gebruik van de woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dit geeft problemen ten aanzien van de financiering.

*De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2022, te verbinden.

### **Kanttekeningen en risico's**

*Er dient aangetoond te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.*

Initiatiefnemer wil graag een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' behouden. In het kader van de bestemmingsplanwijziging moet worden onderzocht of dit mogelijk is en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning nabij een bedrijfsp perceel waarop bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Mogelijk dient de bedrijvenlijst te worden aangepast naar categorie 1. Ook andere omliggende (agrarische) bedrijven dienen in dit onderzoek te worden meegenomen, waaronder de manege aan de Kraanweg 10.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### *Financiële gevolgen*

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,-- (prijspeil 2022). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,--. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Initiatiefnemer is voornemens om deze ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling aan de Sportstraat/Tromplaan. In de collegevergadering van 14 juni jl. heeft u in principe al medewerking verleend aan betreffende ontwikkeling. De legeskosten voor de bestemmingsplanherziening hoeven in dit geval maar één keer te worden afgedragen.

### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

### *Juridische gevolgen*

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

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

### Extern:

Ten behoeve van dit advies heeft geen afstemming met externen plaats gevonden.

## **Participatie**

Initiatiefnemer neemt contact op met omwonenden als u besluit om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

## **Communicatie**

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit. De brief is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

## **Planning en uitvoering**

Initiatiefnemer krijgt tot 1 oktober 2022 de tijd om een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

1. Principeverzoek d.d. 20 juni 2022 met projectcode 22-000
2. Bestaande en gewenste planologische situatie
3. Antwoordbrief

