

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1555683
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1555681
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 29 juni 2021 ingestemd met het principeverzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A te wijzigen in 'Wonen' en de bestemming van het voormalige winkel/kantoorpand met bedrijfswoning aan de Roermondseweg 79 te wijzigen in 'Wonen', waarbij het pand wordt getransformeerd naar 3 appartementen.

Bestemmingsplan

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

Beoogd effect/doel

Weert, 5 januari 2022	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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 25 januari 2022

Nummer: 10

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

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 winkel/kantoorruimte naar appartementen.

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. Als 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).

1.3 Het pand Roermondseweg 79 is te groot voor één woning.

Het pand Roermondseweg 79 is oorspronkelijk gebouwd als woning met winkel. Later is het pand geheel in gebruik geweest als kantoor. Het pand is te groot voor één woning. Met de opsplitsing in drie appartementen binnen de bestaande bouwmassa worden woonruimten gerealiseerd voor 1-2 persoonshuishoudens in de sociale huursector. De woonkwaliteit is daarmee beter dan bijvoorbeeld in het geval van kamerbewoning. Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

1.4 Het pand Roermondseweg 77A blijft één woning.

Het pand Roermondseweg 77A betreft een vrijstaande bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar een burgerwoning. Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling. Deze woning ligt op de grens van de overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijk Groenewoud. De ontwikkeling is positief voor de woningen in de wijk.

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De leges voor het

principeverzoek bedragen € 1.210,- en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 24 mei 2022 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 3 februari 2022 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Marcel Janssen, Johan van der Burg, Joke Jongeling, Ralph van den Waardenberg, Werner Mentens
OG: Eddy Duprée

Extern:

Pouderoyen Tonnaer (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Bijlagen bij de toelichting
5. Ontwerp raadsbesluit Roermondseweg 77A-79
6. Planschadeovereenkomst

