

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2219117
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer:
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	2219111
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'.

Voorstel

1. Met de realisatieovereenkomst tussen de gemeente Weert en [REDACTED], [REDACTED] en MB Weert BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Roermondseweg 135 te Weert in te stemmen.
2. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Bestemmingsplan

In uw vergadering van 11 oktober 2022 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie 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 expeditierrein.

Met voorliggend initiatief komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen en wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' en een groenbestemming op de hoek van de Roermondseweg met de Begijnenpeelweg. Dit wordt als groen ingericht met bomen.

Weert, 20 september 2023	S	B	W	W	W	W	W
	HvdB	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.:

Beslissing d.d.: 10 oktober 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 8

De secretaris, 

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 27 september 2023 is besloten dat voor de gevraagde herziening van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel(en)

Het vervangen van leegstaande bebouwing en herontwikkeling van de bedrijfslocatie met toekomstbestendige woningbouw draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'tempo houden op bouwontwikkeling' en 'extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Resultaten

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

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

2.1 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 in woonwijken 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 herontwikkeld naar woningen. Met deze herontwikkeling wordt ook overlast veroorzaakt door verkeersbewegingen van bedrijfswagens en auto's in de woonwijk beëindigd.

Met initiatiefnemers is overleg gevoerd om te komen tot een optimale stedenbouwkundige invulling. 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.

2.2 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.

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

2.4 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 gebieden met kwaliteitsarme bebouwing. 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.

3.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijnspeil 2022). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een realisatieovereenkomst gesloten. Naast het regelen van planschade is hierin ook het woonrijp maken van het plangebied door initiatiefnemer geregeld. Ten behoeve van het inrichten van het openbaar gebied is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is onderdeel van de overeenkomst. Het (laten) aanleggen van nutsvoorzieningen, aansluiting nieuwe woningen op nutsvoorzieningen, aanleg trottoir en groenstrook aan de zijde van de Achterstestraat, aanplant van bomen, verwijderen verharding en inrichting met groen ter plaatse van de berm tussen de rijbaan van de Roermondseweg en het fietspad, inrichting met groen aan de Roermondseweg (aanpassen openbare groenvoorziening) valt onder het woonrijp maken. Verder wordt een oppervlakte van 653 m² in eigendom bij initiatiefnemer overgedragen naar de gemeente Weert. Deze gronden worden eerst door initiatiefnemer ingericht. De verkoopprijs van deze gronden bedraagt € 1,-. Na 1 jaar ligt het beheer van deze gronden bij de gemeente Weert. In totaal betaalt initiatiefnemer als bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkelingen een bedrag van € 8.500,- aan de gemeente. Dit geld wordt gestort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest :
Marian Arts, Ralph van den Waardenberg, Rick Martens, Marcel Janssen, Karin van de Water, Werner Mentens (afdeling R&E)
Mia Aerdt, Vivian Ingeveld (afdeling Financiën)

Extern:

Initiatiefnemer
BRO (stedenbouwkundig adviesbureau)

Participatie

Door initiatiefnemer wordt een informatieavond georganiseerd, voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie

Het besluit inzake de aanmeldingsnotitie wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op 18 oktober 2023.

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 19 oktober 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 29 november 2023 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 conform afspraak met de raad.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in januari/februari 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 1 toelichting Bodemonderzoek
5. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 2 toelichting Akoestisch onderzoek
6. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 3 toelichting Rapport externe veiligheid
7. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 4 toelichting Bedrijven en Milieuzonering

8. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 5 toelichting Aeries berekening
9. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 6 toelichting Quickscan flora en fauna
10. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 7 Inrichtingsplan
11. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' - Bijlage 8 Aanmeldnotitie m.e.r.
12. Ontwerp raadsbesluit Roermondseweg 135
13. Besluit aanmeldingsnotitie m.e.r.
14. Realisatieovereenkomst
15. Inrichtingsplan
16. Tekening grondoverdracht

