

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2035709
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2035696
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBeemdenstraat36-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 15 december 2020 in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Beemdenstraat 36 naar 17 appartementen en de toevoeging van 3 woningen in het pand Middelstestraat 46, 46A t/m 46C.

Algemeen

De ontwikkeling heeft betrekking op de locatie waar vleesverwerkend bedrijf Swinnen Meat gehuisvest was. Dit bedrijf is medio 2020 verhuisd. De bedrijfsbebouwing staat sindsdien leeg. Het aangrenzende pand aan de Beemdenstraat 38 is destijds door de gemeente aangekocht en inmiddels verkocht aan Wonen Limburg. Dit pand wordt getransformeerd naar 24 sociale huurwoningen. De vergunning is verleend en met de werkzaamheden is gestart.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 9 januari 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging 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 &

Weert, 24 maart 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		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 april 2023

Nummer: 8

De secretaris,

Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 31 januari 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Er is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door een bewoonster van de Middelstestraat en richt zich met name op bouwkundige aspecten verband houdende met de voorgenomen transformatie van het bestaande pand aan de Middelstestraat 46, 46A t/m 46C. In het raadsbesluit wordt een reactie gegeven op de zienswijze.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de Middelstestraat 46, 46A t/m 46C is een aanduiding 'dienstverlening' van toepassing. Het bestemmingsplan laat maximaal het aantal woningen toe zoals aanwezig of zoals aangeduid. Ter plaatse van de Middelstestraat 46, 46A t/m 46C zijn 3 woningen aanwezig (1 begane grond appartement, 2 appartementen op de verdiepingen). Ter plaatse van de Beemdenstraat 36 zijn, in combinatie met nummer 38, maximaal 16 woningen toegelaten. Het planvoornemen voldoet zodoende niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling conform ons beleid. In dit geval wordt bedrijfsbebouwing in een woonwijk gesaneerd en plaats gemaakt voor woningbouw.

Te behalen resultaten

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De structuurvisie biedt ruimte voor de transformatie van milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken, het opruimen van kwaliteitsarme bebouwing en de transformatie van commerciële functies naar 'wonen'. Deze situaties doen zich voor op de locatie Beemdenstraat 36-Middelstestraat 46, 46A t/m 46C.

Op de locatie Beemdenstraat 36 staat bedrijfsbebouwing. De locatie is 100% bebouwd. De kwaliteit is beperkt. Het voornemen ziet op sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van 17 appartementen in de (sociale of midden)huursector/betaalbare koopsector, gericht op kleine huishoudens. De oppervlakte bedraagt ca. 49 m² per appartement. De appartementen beschikken over een privé buitenruimte, een gemeenschappelijke buitenruimte en fietsenberging alsmede privé parkeerplaatsen op het achterterrein. Een op de locatie aanwezige trafo wordt ingepast.

Op de locatie Middelstestraat 46, 46A t/m 46C is bebouwing aanwezig met op de begane grond een appartement en kantoorruimte en twee appartementen op de verdiepingen. De kantoorruimte wordt getransformeerd in twee appartementen en een appartement op de

verdieping wordt gesplitst in twee appartementen. In de nieuwe situatie bevinden zich 6 appartementen in dit gebouw met oppervlaktes die variëren van circa 46 m² tot 80 m².

1.2 De ontwikkeling betekent een toevoeging van de woningdifferentiatie in Leuken.
Met het planvoornemen wordt het aantal huurwoningen/betaalbare koopwoningen in Leuken vermeerderd. Dit is positief, omdat het aandeel huurwoningen in Leuken naar verhouding laag is, 21% versus 33% in Weert. Verder staan er in Leuken relatief weinig meergezinswoningen, 5% tegenover 26% gemiddeld in Weert.

1.3 De druk op de woningmarkt is groot.
De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor woningen in de koop- en voor woningen in de huursector. Met het planvoornemen krijgt de woningvoorraad in Leuken en in Weert een mooie impuls. Er worden in totaal 20 woningen toegevoegd.

2. 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. Er is een overeenkomst 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

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is in principe een bijdrage van € 18,- per m² verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (de Voorziening Stedelijk Groenfonds) voor het plandeel Beemdenstraat 36. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico voor de ontwikkeling dienen twee planschadeovereenkomsten te worden aangegaan. Een voor het plandeel Beemdenstraat 36 en een voor het plandeel Middelstestraat 46, 46A t/m 46C. Reden is dat er meerdere initiatiefnemers zijn. De planschadeovereenkomsten zijn ter informatie als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E (Mandatenregeling 2021 vastgesteld door b&w op 13 april 2021).

Overleg gevoerd met

Intern:
R&E, Nathalie Konings, jurist

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
Afdeling R&E:
Michel Jans, jurist
Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur Water
Rick Martens, beleidsadviseur Bodem
Johan van der Burg, beleidsadviseur Milieu
Frits Lamers, stedenbouwkundige
Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur Mobiliteit
Orte Hermus, planeconoom

Afdeling VTH:

Roy Ritzen, case manager Wabo (bouwen)
Jeroen Wilms, case manager Wabo (bouwen)
Sabrina Megens, toezichthouder Omgevingsrecht

Extern:

Thallia Groep, adviseur initiatiefnemers
M&A B.V., opsteller bestemmingsplan

Participatie

Op 13 februari 2023 heeft een (inloop)bijeenkomst voor de omwonenden plaats gevonden. Hierbij zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen en over de procedure.

Communicatie

Het college heeft op 8 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' 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.BPBeemdenstraat36-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 2023 zal het plan naar verwachting eind juli 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel en -besluit

1. Bp. Beemdenstraat 36 – Toelichting
2. Bp. Beemdenstraat 36 – Regels
3. Bp. Beemdenstraat 36 – Verbeelding

4. Bp. Beemdenstraat 36 – Verkennend bodemonderzoek
5. Bp. Beemdenstraat 36 – Akoestisch onderzoek
6. Bp. Beemdenstraat 36 – Aeries berekening
7. Bp. Beemdenstraat 36 – Quickscan flora en fauna
8. Bp. Beemdenstraat 36 – Vormvrije m.e.r. notitie
9. Planschadeovereenkomst plandeel Beemdenstraat 36
10. Planschadeovereenkomst plandeel Middelstestraat 46, 46A t/m 46C
11. Reactie provincie Limburg d.d. 14 maart 2023
12. Zienswijze

