

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1892359
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1889548
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat.

Voorstel

De inspraakprocedure op te starten door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan – Leukerstraat'.

Inleiding

In de vergadering van 19 juli 2022 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen om de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 84 te wijzigen naar burgerwoning.

In de vergadering van 14 juni 2022 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen om de bedrijfslocatie aan de Sportstraat – Tromplaan – Nieuwendijk te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Betreffende bebouwing is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfspand, maar staat momenteel leeg. Het verzoek behelst de realisering van vijf levensloopbestendige woningen in de koopsector. De bedrijfsbebouwing op perceelnummer 2158 wordt gesloopt. Aan de Tromplaan zijn drie nieuwe levensloopbestendige woningen voorzien, bestaande uit één bouwlaag met kap. De bedrijfswoning aan de Tromplaan 61C wordt behouden. De huidige bedrijfsbebouwing op perceel 3276 (Sportlaan 28) wordt getransformeerd tot twee levensloopbestendige patiowoningen. Een gedeelte van deze bebouwing wordt gesloopt en betreffende gronden worden ingericht als tuin behorende bij de woningen.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is voornoemde ontwikkelingen vast te leggen in een bestemmingsplan.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Weert, 28 februari 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.: 14 maart 2023

Nummer: 3

De secretaris



Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen de herziening van de geldende bestemmingsplannen geen bezwaar.

In het bestemmingsplan 'Tromplaan – Leukerstraat' is gemotiveerd dat het (gedeeltelijk) omzetten van bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen op beide locaties niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats aan de Tromplaan.

De bestaande bebouwing staat momenteel leeg. Met voornoemde ontwikkeling komt een bedrijfsbestemming in een woonwijk te vervallen. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving. De bebouwingmogelijkheden uit het nu nog geldende bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt. Het bebouwde oppervlak wordt dan ook minder ten opzichte van de huidige situatie.

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

In de Structuurvisie is vastgelegd 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 van kwaliteitsarme bebouwing.

In de situatie aan de Tromplaan betreft het deels hergebruik van bestaand vastgoed en deels herontwikkeling. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. In dit bestemmingsplan worden vijf woningen toegevoegd. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

Het plan aan de Tromplaan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

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 is in de bestemmingsplanwijziging meegenomen en de aanduiding 'bedrijfswoning' kan worden verwijderd. Anders ontstaat de mogelijkheid om een extra (bedrijfs)woning te realiseren. Ook de aanduiding 'garage' is komen te vervallen in dit ontwerp bestemmingsplan. De melding activiteitenbesluit voor het garagebedrijf is inmiddels ingetrokken door initiatiefnemers. De bedrijfsbestemming mag nog in stand worden gehouden in afwachting van een passende toekomstige bestemming.

De huidige bestemmingen van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 84 en Tromplaan 61b zorgen voor problemen bij verkoop voor de eigenaar.

De aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij eventuele verkoop van de woningen aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij een bedrijfswoning. Het toekomstige en huidige gebruik van de betreffende woningen is niet in overeenstemming met de bestemmingsplannen, dit geeft problemen ten aanzien van de financiering. In voorliggend bestemmingsplan worden beide woningen herbestemd naar 'Wonen'. Dan is het probleem van de financiering vanwege de bestemming niet meer aan de orde.

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 initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). De reeds in rekening gebrachte legeskosten van beide principeverzoeken (€ 2.454,00) worden hierop in mindering gebracht.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. De concept planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts en Anouk Cramers (afdeling Ruimte & Economie)

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn Henk Creemers, Werner Mentens, Rick Martens, Marcel Janssen en Johan van de Burg (afdeling Ruimte & Economie) en Suzan Govers en Rivka Klinkers (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving) betrokken geweest.

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit (als bijlage aan dit advies toegevoegd) worden met ingang van 23 maart 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 3 mei 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

Naar verwachting kan het bestemmingsplan medio 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat - Bijlagen bij de toelichting
3. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Regels
4. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Verbeelding Tromplaan
5. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Verbeelding Leukerstraat
6. Concept planschadeovereenkomst
7. Ontwerp raadsbesluit