

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2296380
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer: 2288353
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. In te stemmen met het opvoeren van de kosten van onderhoud openbaar gebied van € 8.539,- vanaf 2026 ten laste van de begroting.
2. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg135-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'.
5. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

In de vergadering van 11 oktober 2022 heeft het college 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

Weert, 8 december 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		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 december 2023

Nummer: 19

De secretaris,

het hoofdgebouw Roermondseweg 135 ligt aan de zijde van de Achterstestraat een bedrijfsloods/werkplaats met expeditieterrein.

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.

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.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 10 oktober 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Doel(en)

Het doel is een zinvolle invulling te geven aan een locatie met kwaliteitsarme bebouwing. Tevens wordt hiermee bereikt dat tempo wordt gehouden op de woningbouwontwikkeling. In dit geval wordt bedrijfsbebouwing gesaneerd en plaats gemaakt voor woningbouw.

Resultaten

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De kosten van onderhoud openbaar gebied komen vanaf 2024 voor rekening van de gemeente.

Met initiatiefnemer is een planschade- en 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,-. De kosten van onderhoud van dit gebied bedragen € 8.539,- (groen, verharding en riool). Vanaf 1 jaar na aanleg ligt het beheer van deze gronden bij de gemeente Weert.

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 getransformeerd naar woningen. Met deze transformatie wordt ook overlast veroorzaakt door verkeersbewegingen van bedrijfswagens en auto's in de woonwijk beëindigd.

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

2.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

Het plan voorziet in vijf koopwoningen (bouwkavels) aan de Roermondseweg en acht huurwoningen (vrije sector huur) 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. Hiermee wordt ingezet op doorstroming.

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 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.

4.1. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een planschade- en realisatieovereenkomst gesloten.

5.1 Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen 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 € 6.405,00 (prijspeil 2022). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Met initiatiefnemer is een planschade- en realisatieovereenkomst gesloten.

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.

De onderhoudskosten zoals hierboven is aangegeven komen voor rekening van de gemeente. Met ingang van 2026 dient met onderstaande verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: € 185,-- (onderhoudskosten post Verhardingen).

Groen: € 8.329,-- (onderhoudskosten post Groen)

Riool: € 25,-- (onderhoudskosten post Riolering).

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2026 verhoogd met € 8.539,--.

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 Aerdts, Vivian Ingeveld (afdeling Financiën)

Extern:

Initiatiefnemers

BRO (stedenbouwkundig adviesbureau)

Participatie

Op 10 oktober 2023 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd om de omwonenden te informeren. Het verslag van deze informatieavond is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Communicatie

Wij hebben op 18 oktober 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 oktober 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 november 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 135', met de daarbij bijbehorende stukken 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.BPRoermondseweg135-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 23 oktober 2023 met nummer 2219111/2250290. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op deze zienswijzen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting medio maart 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een schorsingsverzoek.

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. Anterieure- en planschadeovereenkomst
13. Inrichtingsplan
14. Tekening grondoverdracht
15. Tekening herverkaveling percelen
16. Verslag informatieavond

