

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-2288354
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (06-34111999)	Zaaknummer: 2288353
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'.

Voorstel

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 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 expeditieterrein.

Met voorliggend initiatief komt de volledige bedrijfsbestemming te vervallen en wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' en een verkeersbestemming 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.

Ten aanzien van het vast te stellen bestemmingsplan wordt ambtshalve nog een aanpassing in de regels voorgesteld. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aanbrengen van zogenaamd melkglas of vergelijkbaar aan de oostzijde van de woning op het inrichtingsplan behorende bij dit bestemmingsplan aangegeven op kavel 1 (grenzend aan woning Weijerbeemd 2). Hierover zijn met betrokkenen mondelinge afspraken gemaakt. Deze afspraak wordt op deze wijze geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor wat betreft de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van een ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar het raadsbesluit waar hier verder op in wordt gegaan.

Relatie tot de strategische visie

Het vervangen van leegstaande bebouwing en herontwikkeling van de locatie 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'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' draagt hieraan bij. Het plan heeft tevens een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

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.

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 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,-.

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
17. Zienswijze Middelstestraat
18. Zienswijze Achterstestraat

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2288354

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023

Op 18 oktober 2023 is 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 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.BPRoermondseweg135-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Roermondseweg 135 te Weert ten behoeve van de realisatie van vijf vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en acht levensloopbestendige woningen aan de Achterstestraat, de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 135' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 19 oktober 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 november 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is d.d. 23 oktober 2023 een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Op 28 november 2023 is een zienswijze ontvangen met nummer 2285365/2285161 en op 30 november 2023 is een zienswijze ontvangen met nummer 2288025/2287782. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brief dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze bewoner Middelstestraat.

Indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de situering van de levensloopbestendige woning op de hoek Middelstestraat-Achterstestraat (kavel 8) en de hieruit voortvloeiende gevolgen met betrekking tot parkeren.

Indiener geeft aan dat de situering van kavel 8 niet voldoet aan de planregels van het ontwerp bestemmingsplan.

In de regels is met betrekking tot het bouwvlak opgenomen dat bij 2-1 kap, een geschakelde of halfvrijstaande woning "het hoofdgebouw aan één zijde op een zijdelingse perceelsafstand van minimaal 3 meter moet worden gesitueerd".

Bij de woning op kavel 8 wordt hier niet aan voldaan. De zijdelingse perceelsafstand bedraagt hier slechts 1 meter.

Indiener wijst verder op de planregels met betrekking tot parkeren. In de regels is voor woningen het volgende opgenomen: "Elke woning/elk wooncomplex dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's en die parkeergelegenheid in stand te houden. Hierbij dient te worden voldaan aan de tabel parkeren, te weten 2 parkeerplaatsen voor levensloopbestendige woningen.

Bij de woning op kavel 8 wordt hier niet aan voldaan. Er is slechts is parkeerplaats mogelijk op eigen terrein.

Niet voldoen aan de planregels heeft tot gevolg dat de woning kavel 8 een parkeerplaats in het openbaar gebied moet krijgen. Deze parkeerplaats is voorzien in de bocht Middelstestraat-Achterstestraat. Door de situering in de bocht in combinatie met de aanwezige beukenhaag op de hoek aan de overzijde, is indiener van mening dat dit geen goede keuze is om een parkeerplaats te creëren.

Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat er zijns inziens wel mogelijkheden zijn om te voldoen aan de planregels. Door enigszins 'te schuiven' met de bouwvlakken wordt de zijdelingse perceelsafstand van kavel 8 vergroot van 1 meter naar ruim 3 meter, is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en kavel woning kavel 8 getransformeerd worden tot een volwaardige levensloopbestendige woning (slaapkamer en badkamer op de begane grond).

--- Ten aanzien van dit punt wordt het volgende overwogen ---

De situering van de bouwvlakken aan de Achterstestraat is mede ingegeven door de aanwezige bomen in het openbaar gebied en het behoud hiervan. Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanpassing gedaan in de situering van de bouwvlakken van de levensloopbestendige woningen. Hiermee kan een afstand tot de zijdelingse erfafscheiding worden verruimd naar 2 meter. Om een afstand van 3 meter te kunnen bereiken wordt nog een aanvullende grondtransactie uitgevoerd. Hierbij draagt initiatiefnemer een grondstrook over naar de gemeente en de gemeente draagt een grondstrook over naar initiatiefnemer. Op een situatietekening die bij dit besluit is gevoegd zijn deze grondstroken nader aangegeven. De bestemming van de grondstrook die eigendom is van

initiatiefnemer wordt hierbij omgezet van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Verkeer' met functieaanduiding 'groen' en de bestemming van de grondstrook die eigendom is van de gemeente wordt hierbij omgezet van 'Verkeer' met de aanduiding 'groen' naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bijgebouwen'. De verbeelding zal worden aangepast zoals hiervoor is aangegeven.

Door de verbeelding op deze wijze aan te passen kan de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden bereikt en kan parkeren op eigen terrein voor kavel 8 worden bereikt met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de inhoud van de zienswijze.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding opgenomen, dit betekent dat de bepaling ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (artikel 4.2.3 lid c.) uit de regels geschrapt kan worden.

De woningen aan de Achterstestraat zijn zodanig gepositioneerd dat de bestaande bomenrij aan de Achterstestraat op eigendom van de gemeente behouden blijft, dit mede in relatie tot de positionering van de inritten. Dit is de reden dat in eerste instantie een afstand van 1 m is aangehouden tussen het bouwvlak en de perceelsgrens. Het blijkt dat de bouwvlakken, op aangeven van de indiener, nog iets dichterbij elkaar kunnen worden geprojecteerd, zodat in totaal 1 m extra ruimte beschikbaar komt bij de woning op kavel nummer 8. Nu nog een grondtransactie met de gemeente gaat plaatsvinden wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vergroot naar 3 m en kan op eigen terrein geparkeerd worden. Daarmee wordt aan de zienswijze van indiener tegemoet gekomen. Ook kan dan een volwaardige levensloopbestendige woning op het perceel worden gebouwd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 4.2.3 lid c. wordt geschrapt. De bouwvlakken worden in totaal 1 m verschoven op de verbeelding en de woonbestemming wordt uitgebreid ten koste van 1 m openbaar groen, zodat er 3 m beschikbaar komt naast kavel 8, waardoor het parkeren op eigen terrein kan worden opgevangen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoner Achterstestraat.

Indiener wijst erop dat de huidige groenvoorziening aan de Achterstestraat wordt herontwikkeld tot woningbouw. Indiener is van mening dat hij door deze bouwontwikkeling als bewoner van de Achterstestraat ernstig in zijn woongenot wordt beperkt. Bij aankoop van het pand in 2018 is aangegeven dat de desbetreffende gronden bestemd zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van structureel groen (bestemming 'Verkeer', functieaanduiding 'groen'). Dit is destijds geverifieerd aangezien er een autobedrijf was gevestigd en een eventuele uitbreiding richting Achterstestraat ongewenst voor hen zou zijn in verband met uitzicht vanuit de woning en het feit dat er zo geen sprake is van inkijk.

Indiener wijst erop dat een wijziging van de bestemming 'Verkeer' met functieaanduiding 'groen' naar een woonbestemming uiterst onwenselijk is. Het woongenot wordt hiermee voor indiener ernstig aangetast. Het uitzicht is weg en er ontstaat inkijk van nieuwe bewoners.

Indiener is van mening dat er aan de zijde van de Achterstestraat te weinig groen behouden blijft. Er is te weinig rekening gehouden ten aanzien van het woongenot van indiener. Hij heeft er begrip voor dat de huidige situatie op de woningmarkt vraag om meer woningen, maar dit mag niet ten koste gaan van zijn woongenot als directe omwonende.

Indiener had het gewaardeerd als er was gekeken naar de mogelijkheden voor het herbestemmen van het bedrijfsterrein naar de bestemming 'Wonen', waarbij direct omwonende geen hinder hiervan ondervinden. Dit zou mogelijk zijn als enkel het bedrijventerrein wordt gesaneerd en het groen behouden blijft. Er zou dan ook een woonhof met levensloopbestendige woningen aan de Roermondseweg gecreëerd kunnen worden. Het herbestemmen van de groenvoorziening past volgens indiener in principe ook niet bij de ruimtelijke criteria voor verkoop of verhuur van grondstroken zoals wordt aangeduid in de beleidsregel grondstroken en adoptiegroen van de gemeente Weert.

--- Ten aanzien van dit punt wordt het volgende overwogen ---

Op grond van het 'oude' bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' heeft de locatie waarop de bouwontwikkeling is voorzien globaal de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' aan de zijde van de Roermondseweg en gedeeltelijk aan de Achterstestraat (met in- en uitrit) en de bestemming 'Verkeer' met de functie aanduiding 'groen' aan de zijde van de Achterstestraat. Het beleid laat transformatie van solitaire bedrijven 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.

Bij de ontwikkeling van de acht levensloopbestendige woningen aan de Achterstestraat is bewust rekening gehouden met de omgeving. De maximale goothoogte is voor deze woningen beperkt tot 4,5 meter en de maximale bouwhoogte beperkt tot 7,5 meter. Het bouwplan past zodoende goed binnen de stedenbouwkundige context en de impact op de bestaande woningen is hiermee beperkt ten opzichte van woningen in 2 verdiepingen met kap. Voor de kavels aan de Roermondseweg bedraagt de maximale goothoogte 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

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. Wij zijn van mening dat het plan in zijn geheel hiermee een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving heeft, waarbij ook rekening is gehouden met de omliggende omgeving.

Daarnaast is er sprake van een grote druk op de woningmarkt. Tempo houden op bouwontwikkeling is belangrijk, mede omdat de afgelopen jaren de toename van het aantal huishoudens groter is dan de toename van het aantal woningen, waardoor er een kwantitatieve achterstand is ontstaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvattend naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen het bestemmingsplan aangepast zoals aangegeven in de zienswijze onder 1.

Ambtshalve wordt het volgende overwogen:

Aan de regels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting - gevelopeningen oostzijde

Gevelopeningen, aan de oostzijde van de woning op kavel 1 (grenzend aan woning Weijerbeemd 2), zoals in het inrichtingsplan behorende bij de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven, zijn uitsluitend toegestaan indien deze gevelopeningen zijn voorzien van melkglas en deze als zodanig ook in stand worden gehouden.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

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.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 januari 2024.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken