

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2088439
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 2088404
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPTrompLeukerstr-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

In de vergadering van 14 maart 2023 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan voor beide locaties en het opstarten van de inspraakprocedure.

Weert, 11 mei 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.: 30 mei 2023

Nummer: 13

De secretaris,

Beoogd(e) doel(en)

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

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 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.

1.2 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 bebouwingsmogelijkheden 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.

1.3 Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied (Leukerstraat 84) wordt verkleind en er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

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' wordt 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

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 planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

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 (prijsspeil 2022). De eerder in rekening gebrachte legeskosten van beide principeverzoeken (€ 2.454,00) zijn 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 is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan. De planschadeovereenkomst is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte & Economie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren 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

Wij hebben op 22 maart 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 maart 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 mei 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPTrompLeukerstr-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 31 maart 2023 met nummer DJ-2043142. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Dit bericht is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Planning

Na vaststelling van het plan op 12 juli 2023 treedt het plan naar verwachting in september 2023 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel- en besluit
2. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Toelichting
3. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat - Bijlagen bij de toelichting
4. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Regels
5. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Verbeelding Tromplaan
6. Ontwerp bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat – Verbeelding Leukerstraat
7. Reactie provincie Limburg d.d. 31 maart 2023
8. Planschadeovereenkomst