

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1555683
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1555681
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 29 juni 2021 ingestemd met het principeverzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A te wijzigen in 'Wonen' en de bestemming van het voormalige winkel/kantoorpand met bedrijfswoning aan de Roermondseweg 79 te wijzigen in 'Wonen', waarbij het pand wordt getransformeerd naar 3 appartementen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Verder is ter plaatse van nummer 77A de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. De aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt op nummer 79. Dit is een omissie en dient bij de volgende planherziening hersteld te worden. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximale bouw- en gothoogte 8 m.

Beoogd effect/doel

Weert, 5 januari 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 25 januari 2022

Nummer: 10

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Het doel is het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Roermondseweg 77A en 79 gebruikt mogen worden als burgerwoning en leegstand opheffen door transformatie van leegstaande winkel/kantoorruimte naar appartementen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling biedt een oplossing voor bewoning door burgers.

Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Als sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken.

1.2 De locatie ligt in een overgangsgebied.

De Roermondseweg is een straat met afwisselende functies. De locatie ligt op de overgang van bedrijventerrein naar burgerwoningen. Binnen de zone met burgerwoningen is op enkele plaatsen nog detailhandel aanwezig. Aan de overzijde van dit deel van de Roermondseweg is het bedrijventerrein nog grotendeels aanwezig, waarbij er sprake is van verkleuring (zoals sportscholen en maatschappelijke functies).

1.3 Het pand Roermondseweg 79 is te groot voor één woning.

Het pand Roermondseweg 79 is oorspronkelijk gebouwd als woning met winkel. Later is het pand geheel in gebruik geweest als kantoor. Het pand is te groot voor één woning. Met de opsplitsing in drie appartementen binnen de bestaande bouwmasa worden woonruimten gerealiseerd voor 1-2 persoonshuishoudens in de sociale huursector. De woonkwaliteit is daarmee beter dan bijvoorbeeld in het geval van kamerbewoning. Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

1.4 Het pand Roermondseweg 77A blijft één woning.

Het pand Roermondseweg 77A betreft een vrijstaande bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar een burgerwoning. Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling. Deze woning ligt op de grens van de overgang van het bedrijventerrein naar de woonwijk Groenewoud. De ontwikkeling is positief voor de woningen in de wijk.

2.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttelingen 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 € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De leges voor het

principeverzoek bedragen € 1.210,- en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 24 mei 2022 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 3 februari 2022 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022 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, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

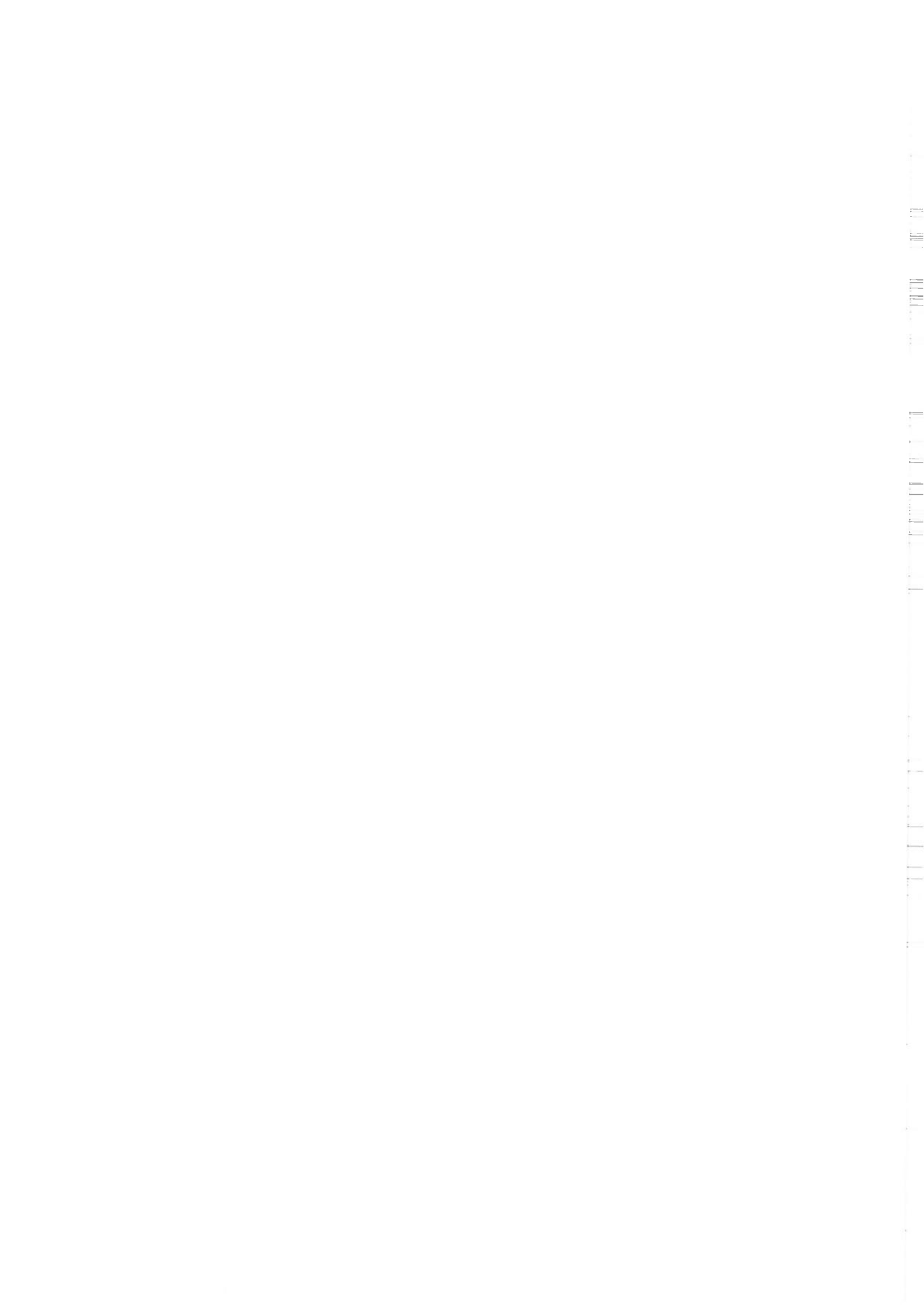
Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Marcel Janssen, Johan van der Burg, Joke Jongeling, Ralph van den Waardenberg, Werner Mentens
OG: Eddy Duprée

Extern:

Pouderoyen Tonnaer (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Bijlagen bij de toelichting
5. Ontwerp raadsbesluit Roermondseweg 77A-79
6. Planschadeovereenkomst



Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 2 februari 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 3 februari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan omvat het herbestemmen van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A naar 'Wonen' en de herbestemming van een voormalig winkel/kantoorpand met bedrijfswoning aan de Roermondseweg 79 naar 'Wonen', waarbij het pand wordt getransformeerd naar 3 appartementen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg7779-ON01.

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 77A-79' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 25 januari 2022 op 2 februari 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 3 februari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022 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. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg7779-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 24 mei 2022,

de griffier,

de voorzitter,

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 25 januari 2022, hierna te noemen de gemeente,

* XXXXXXXXXX Roermondseweg 79A, 6004 AP Weert, eigenaar, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de herbestemming van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A naar wonen en de herbestemming van de bedrijfswoning/winkelruimte aan de Roermondseweg 79 naar wonen met transformatie naar 3 appartementen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S, nrs. 4252 (gedeeltelijk) en 4353 (gedeeltelijk);
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een wijziging ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Roermondseweg 77A-79'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, burgemeester R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, [REDACTED]

datum:

handtekening: