

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-1658780
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1658777
		Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Bestemmingsplan Leukerstraat 15 en 17.

### Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomsten in te stemmen.

### Inleiding

In de vergadering van 7 december 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemmingen van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 15 en 17 te wijzigen naar burgerwoningen.

### Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 gebruikt kunnen worden als burgerwoningen.

### Argumenten

#### 1.1 De omliggende bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

De woningen liggen aan de rand van industrieterrein Leuken Noord in een overgangsgebied naar de naastgelegen woonwijk (Leuken). Een voorwaarde voor de omzetting naar burgerwoning is dat er geen (milieu)beperkingen mogen ontstaan bij de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde voor de woningen binnen de geluidzone niet wordt overschreden, dat de reeds aanwezige burgerwoningen beperkend werken en dat de

Weert, 28 april 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		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.: 7 juni 2022

Nummer: 3

De secretaris,



nieuwe woningen nauwelijks nieuwe beperkingen opleveren. Binnen het model is ook nog enige ruimte over voor kleine uitbreidingen.

Het is aannemelijk dat er meerdere principeverzoeken volgen voor het omzetten van bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein, zoals recentelijk ook al is gebeurd. Daarbij zal per situatie bepaald moeten worden wat de feitelijke geluidsbelasting is. Bij de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 wordt geadviseerd om een hogere waarde van 58 respectievelijk 56 dB(A) te hanteren aangezien daarbij normaal gesproken nog 2 dB(A) ontwikkelruimte bij deze twee woningen overblijft voor de bedrijven. De nieuwe burgerwoningen kunnen dan dus een hogere geluidsbelasting krijgen dan reguliere woningen die niet gelegen zijn op een gezoneerd industrieterrein, zonder dat dit leidt tot een onacceptabel leefklimaat. Bij het verlenen van een hogere waarde wordt dit kadastraal vastgelegd en meegenomen bij eventuele koopcontracten, zodat ook geborgd is dat nieuwe bewoners dit ook daadwerkelijk zouden moeten weten.

*1.2 De huidige bestemming van de woningen zorgt voor problemen bij verkoop van de woning.*

De bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding bedrijfswoning levert een probleem op bij eventuele verkoop van de woning aangezien hypotheekverstrekkers geen volledige hypotheek verstrekken bij bedrijfswoningen. Het gebruik van de woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, dit geeft problemen ten aanzien van de financiering.

*2. 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.

*3. We willen geen risico lopen.*

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

### **Kanttelingen en risico's**

*1. en 2. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Leuken Noord op de gevel van de woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).*

Omdat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden kan het college een hogere waarde verlenen, in dit geval van 58 en 56 dB(A) voor de woningen.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

*Financiële gevolgen*

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021).

*Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

*Juridische gevolgen*

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico wordt met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

## **Uitvoering/evaluatie**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

## **Communicatie/participatie**

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen analoog ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://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:

Marian Arts en Johan van der Burg (afdeling Ruimte & Economie)  
Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is Rick Martens betrokken geweest.

### Extern:

 van AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

## **Bijlagen:**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' - Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' - Regels
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' - Verbeelding
4. Ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' - Bijlage 1 toelichting  
Akoestisch onderzoek
5. Ontwerp raadsbesluit
6. Planschadeovereenkomsten



## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 juni 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17', 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 15 en 17 naar burgerwoningen.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' 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 'Leukerstraat 15 en 17' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-VA01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert  
in zijn openbare vergadering van  
de griffier, de voorzitter,

## PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 7 juni 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* [REDACTED], Leukerstraat 15, 6004 RD Weert, hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de locatie Leukerstraat 15 in Weert om te zetten naar de bestemming 'Wonen';
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' 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 herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening 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 herziening 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 planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze 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 gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal 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 meedelen. 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 'Leukerstraat 15'.
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, mr. R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

verzoeker, 

datum: .....

handtekening: .....

verzoeker, 

datum: .....

handtekening: .....



## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 7 juni 2022, hierna te noemen de gemeente,

\* [REDACTED] Leukerstraat 17, 6004 RD Weert, hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de locatie Leukerstraat 17 in Weert om te zetten naar de bestemming 'Wonen';
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' 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 herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening 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 herziening 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 planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze 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 gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal 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 planschadecosten 'Leukerstraat 17'.
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, mr. R.J.H. Vlecken

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

verzoeker, [REDACTED]

datum: .....

handtekening: .....

verzoeker, [REDACTED]

datum: .....

handtekening: .....