

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1477541
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1477537
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Leukerstraat 39, 41 en 43 - ontwerp

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van het inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp plan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomsten in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 8 juni 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemmingen van de bedrijfspwoningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 te wijzigen naar burgerwoningen.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 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 gezoneerd 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 de nieuwe

Weert, 12 oktober 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

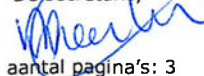
In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 9 november 2021

Nummer: 4

De secretaris,



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

Het is aannemelijk dat er meerdere principe verzoeken volgen voor het omzetten van bedrijfswoningen op een gezoneerd industrieterrein. Daarbij zal per situatie bepaald moeten worden wat de feitelijke geluidsbelasting is. Wel zal in alle gevallen worden geadviseerd om een hogere waarde van 55 dB(A) te hanteren aangezien daarbij normaal gesproken nog enige ontwikkelruimte 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 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.

2.1 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.

3.1 We willen geen risico lopen.

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

Kanttekeningen en risico's

1.1 en 2.1 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 55 dB(A) voor alle drie de woningen. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarden met bijbehorend akoestisch onderzoek ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021).

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. 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 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:

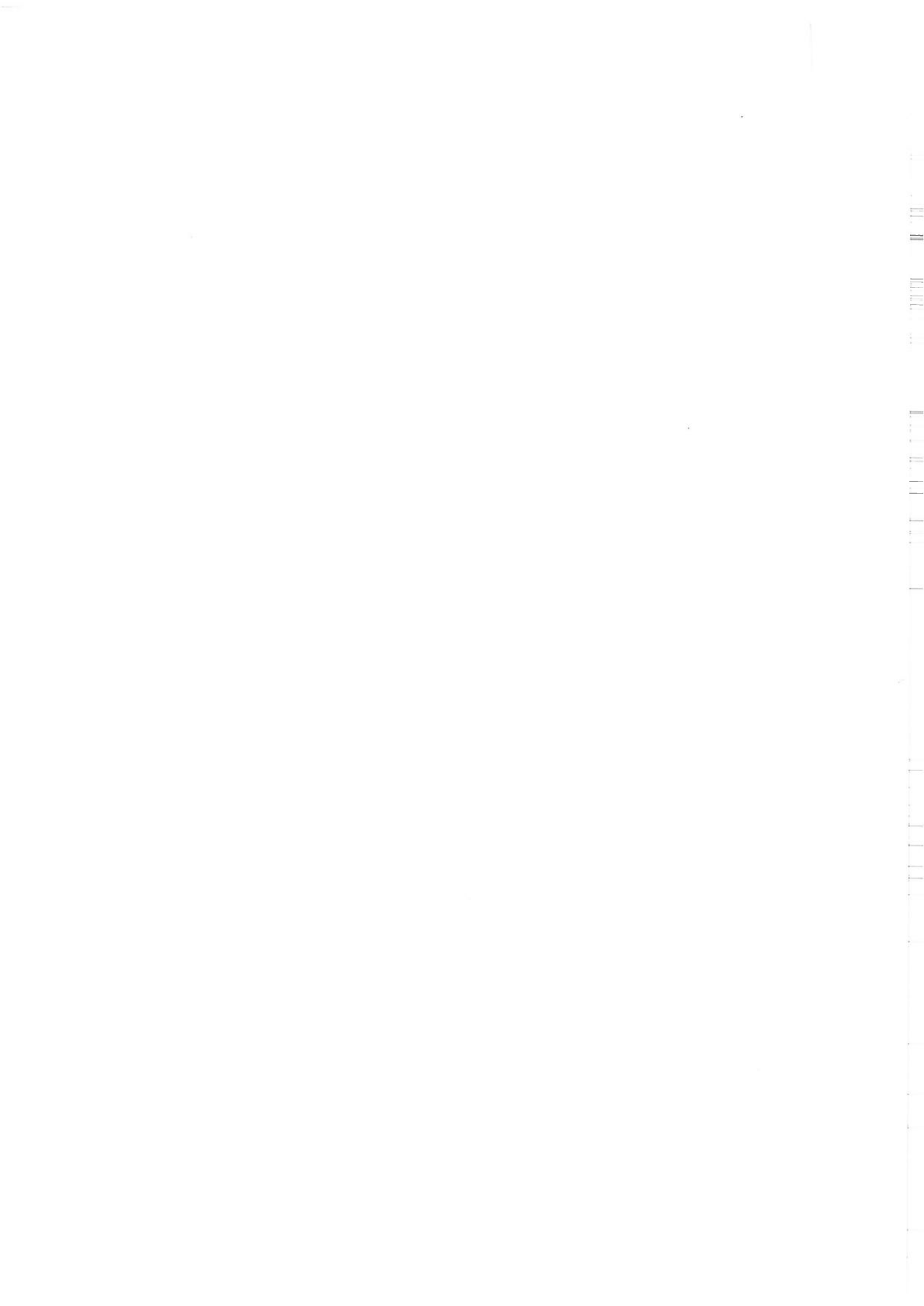
Johan van der Burg en Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Gerwin Bot van AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Planschadeovereenkomsten



Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 10 november 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 december 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43', 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.BPLeukerst3941en43-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 39, 41 en 43 naar burgerwoningen.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' 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 39, 41 en 43' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLeukerst3941en43-ON01-ON01 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 39, 41 en 43'.

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 9 november 2021, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], Leukerstraat 39, 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 39 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 planschadecosten 'Leukerstraat 39'.
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:

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 9 november 2021, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], Leukerstraat 41, 6004 RD Weert, hierna te noemen "de verzoekers",

In aanmerking nemende:

- dat verzoekers bij de gemeente een verzoek hebben ingediend om de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de locatie Leukerstraat 41 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 verzoekers hebben 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 verzoekers overeen te komen dat die schade voor hun rekening komt;
- dat met verzoekers een planschadeverhaalsovereenkomst 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 verzoekers 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 verzoekers ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoekers 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 verzoekers verbinden 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 verzoekers 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 verzoekers medelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoekers 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 41'.
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 verzoekers 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:

de verzoekers



datum:

handtekening:



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 9 november 2021, hierna te noemen de gemeente,

* [REDACTED], Leukerstraat 43, 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 43 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 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 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 planschadecosten 'Leukerstraat 43'.
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: