

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1759859
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1758805
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Leukerstraat 15 en 17.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaren van de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 hebben een verzoek ingediend om de bestemmingen van hun (bedrijfs)woningen te wijzigen in burgerwoningen. De woningen worden volgens eigenaren al jaren gebruikt als burgerwoningen waarbij de bewoners zich niet bewust waren dat ze een bedrijfswoning hebben gekocht in het verleden. Inmiddels is de situatie zo dat notarissen en hypotheekverstrekkers veel beter kijken naar de planologische situatie dan voorheen.

De woningen zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' en de betreffende percelen hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woningen mogen derhalve niet als burgerwoningen worden gebruikt. In eerdere bestemmingsplannen zijn de woningen ook altijd bestemd als bedrijfswoningen in lijn met de aard van het bestemmingsplan (gezoneerd industrieterrein).

In de vergadering van 7 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen om de bestemmingen van de bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 15 en 17 te wijzigen naar burgerwoningen. In de vergadering van 7 juni 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Relatie tot de strategische visie

In de visie 'Werken aan Weert 2030' wordt 'Goed wonen voor iedereen' als één van de waarde genoemd.

In de huidige situatie (bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning') verlenen de hypotheekverstrekkers bij toekomstige verkoop geen volledige hypotheek, waardoor het voor veel mensen niet mogelijk is om de woning aan te kopen, terwijl dit wel zou kunnen als de woning de bestemming 'Wonen' heeft. Na de wijziging van de bestemming is dit probleem in veel gevallen opgelost en zijn er meer mogelijkheden om goed te kunnen wonen in Weert.

Beoogd effect

Meer woningen kunnen worden gebruikt als burgerwoningen.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is de planologie in overeenstemming te brengen met het gebruik.

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 de nieuwe woningen geen nieuwe beperkingen opleveren. Binnen het model is ook nog enige geluidsruimte over bij de woningen Leukerstraat 15 en 17 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, want de maximale ontheffingswaarde is 60 dB(A). 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.

Het ontwerp besluit ten behoeve van de hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en er is geen bezwaar ingediend.

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. 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 zijn planschadeovereenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

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 € 6.299,00 (prijspeil 2021).

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico zijn met initiatiefnemers planschadeovereenkomsten aangegaan. De overeenkomsten zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Wij 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 in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' 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.BPLeukerst15en17-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. 17 juni 2022 met nummer DJ-1759855. 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.
Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het plan op 5 oktober 2022 treedt het plan naar verwachting in november 2022 in werking, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

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. Reactie provincie Limburg
6. Planschadeovereenkomst Leukerstraat 15
7. Planschadeovereenkomst Leukerstraat 17

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1759859

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022

Op 15 juni 2022 is bekend gemaakt 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, het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan 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.

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 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 'Leukerstraat 15 en 17' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 7 juni 2022 op 15 juni 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 16 juni 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 juli 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.

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

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

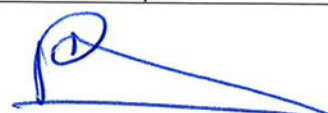
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

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