

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2089645
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 2088404
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Tromplaan – Leukerstraat.

Voorstel

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 het college van Burgemeester en Wethouders 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 het college 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 het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan voor beide locaties 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 eventueel 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

Een bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning (Leukerstraat 84) en de realisering van levensloopbestendige woningen (waar grote behoefte naar is) wordt mogelijk gemaakt (Tromplaan).

Beoogd(e) doel(en)

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

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 gevolgen

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 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.

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.officiëlebe bekendmakingen.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

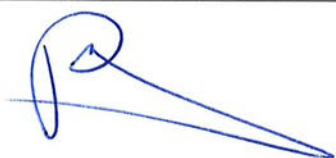
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

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

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
	
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2089645

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 mei 2023

Op 22 maart 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 23 maart 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 mei 2023, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' 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.BPTrompLeukerstr-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bedrijfslocatie met bedrijfswoning aan de Tromplaan 61B, 61C, Sportstraat 28 en Nieuwendijk 4 naar 6 burgerwoningen en het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning aan de Leukerstraat 84 naar één burgerwoning, de bedrijfsbestemming op het perceel blijft gedeeltelijk behouden.

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

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 14 maart 2023 op 22 maart 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 23 maart 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 mei 2023 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 'Tromplaan - Leukerstraat' ongewijzigd vast te stellen.

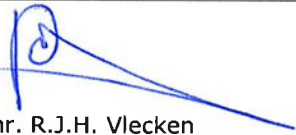
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Tromplaan - Leukerstraat' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan '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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2023.

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