

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2035770
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 2035696
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBeemdenstraat36-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 15 december 2020 in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Beemdenstraat 36 naar 17 appartementen en de toevoeging van 3 woningen in het pand Middelstestraat 46, 46A t/m 46C.

Algemeen

De ontwikkeling heeft betrekking op de locatie waar vleesverwerkend bedrijf Swinnen Meat gehuisvest was. Dit bedrijf is medio 2020 verhuisd. De bedrijfsbebouwing staat sindsdien leeg. Het aangrenzende pand aan de Beemdenstraat 38 is destijds door de gemeente aangekocht en inmiddels verkocht aan Wonen Limburg. Dit pand wordt getransformeerd naar 24 sociale huurwoningen. De vergunning is verleend en met de werkzaamheden is gestart.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 9 januari 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 31 januari 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de Middelstestraat 46, 46A t/m 46C is een aanduiding 'dienstverlening' van toepassing. Het bestemmingsplan laat maximaal het aantal woningen toe zoals aanwezig of zoals aangeduid. Ter plaatse van de Middelstestraat

46, 46A t/m 46C zijn 3 woningen aanwezig (1 begane grond appartement, 2 appartementen op de verdiepingen). Ter plaatse van de Beemdenstraat 36 zijn, in combinatie met nummer 38, maximaal 16 woningen toegelaten. Het planvoornemen voldoet zodoende niet aan het bestemmingsplan.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarde: 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' draagt hieraan bij.

Te meten als volgt:

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Aan het traject om te komen tot een nulmeting wordt gewerkt.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling conform ons beleid. In dit geval wordt bedrijfsbebouwing in een woonwijk gesaneerd en plaats gemaakt voor woningbouw.

Te meten als volgt:

Via de jaarlijkse monitoring van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De structuurvisie biedt ruimte voor de transformatie van milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken, het opruimen van kwaliteitsarme bebouwing en de transformatie van commerciële functies naar 'wonen'. Deze situaties doen zich voor op de locatie Beemdenstraat 36-Middelteststraat 46, 46A t/m 46C.

Op de locatie Beemdenstraat 36 staat bedrijfsbebouwing. De locatie is 100% bebouwd. De kwaliteit is beperkt. Het voornemen ziet op sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van 17 appartementen in de (sociale of midden)huursector/betaalbare koopsector, gericht op kleine huishoudens. De oppervlakte bedraagt ca. 49 m² per appartement. De appartementen beschikken over een privé buitenruimte, een gemeenschappelijke buitenruimte en fietsenberging alsmede privé parkeerplaatsen op het achterterrein. Een op de locatie aanwezige trafo wordt ingepast.

Op de locatie Middelteststraat 46, 46A t/m 46C is bebouwing aanwezig met op de begane grond een appartement en kantoorruimte en twee appartementen op de verdiepingen. De kantoorruimte wordt getransformeerd in twee appartementen en een appartement op de verdieping wordt gesplitst in twee appartementen. In de nieuwe situatie bevinden zich 6 appartementen in dit gebouw met oppervlaktes die variëren van circa 46 m² tot 80 m².

1.2 De ontwikkeling betekent een toevoeging van de woningdifferentiatie in Leuken.

Met het planvoornemen wordt het aantal huurwoningen/betaalbare koopwoningen in Leuken vermeerderd. Dit is positief, omdat het aandeel huurwoningen in Leuken naar verhouding laag is, 21% versus 33% in Weert. Verder staan er in Leuken relatief weinig meergezinswoningen, 5% tegenover 26% gemiddeld in Weert.

1.3 De druk op de woningmarkt is groot.

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor woningen in de koop- en voor woningen in de huursector. Met het planvoornemen krijgt de woningvoorraad in Leuken en in Weert een mooie impuls. Er worden in totaal 20 woningen toegevoegd.

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 overeenkomst 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 gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is in principe een bijdrage van € 18,- per m² verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (de Voorziening Stedelijk Groenfonds) voor het plandeel Beemdenstraat 36. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico voor de ontwikkeling dienen twee planschadeovereenkomsten te worden aangegaan. Een voor het plandeel Beemdenstraat 36 en een voor het plandeel Middelstestraat 46, 46A t/m 46C. Reden is dat er meerdere initiatiefnemers zijn. De planschadeovereenkomsten zijn ter informatie als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E (Mandatenregeling 2021 vastgesteld door b&w op 13 april 2021).

Participatie

Op 13 februari 2023 heeft een (inloop)bijeenkomst voor de omwonenden plaats gevonden. Hierbij zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen en over de procedure.

Communicatie

Het college heeft op 8 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' 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.BPBeemdenstraat36-ON01. De inzage termijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 2023 zal het plan naar verwachting eind juli 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

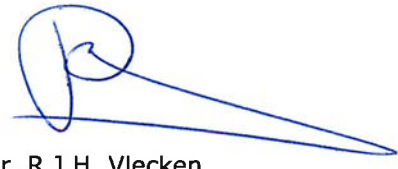
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Beemdenstraat 36 – Toelichting
2. Bp. Beemdenstraat 36 – Regels
3. Bp. Beemdenstraat 36 – Verbeelding
4. Bp. Beemdenstraat 36 – Verkennend bodemonderzoek
5. Bp. Beemdenstraat 36 – Akoestisch onderzoek
6. Bp. Beemdenstraat 36 – Aerius berekening
7. Bp. Beemdenstraat 36 – Quicksan flora en fauna
8. Bp. Beemdenstraat 36 – Vormvrije m.e.r. notitie
9. Planschadeovereenkomst plandeel Beemdenstraat 36
10. Planschadeovereenkomst plandeel Middelstestraat 46, 46A t/m 46C
11. Reactie provincie Limburg d.d. 14 maart 2023
12. Zienswijze

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit 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-2035770

Advies raadscommissie R&E d.d. 17 mei 2023

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 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 8 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36', 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 de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Beemdenstraat 36 naar 17 appartementen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en de transformatie van de bebouwing op de Middelstestraat 46, 46A t/m 46C naar maximaal 6 woningen. De voormalige kantoorruimte op de begane grond wordt getransformeerd in 2 appartementen en een appartement op de verdieping wordt gesplitst in 2 appartementen. In de nieuwe situatie bevinden zich in totaal 6 appartementen in dit gebouw.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBeemdenstraat36-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 'Beemdenstraat 36' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 31 januari 2023 op 8 februari 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 9 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 maart 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 provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van bewoonster Middelstestraat d.d. 18 maart 2023, ingekomen 21 maart 2023.

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. In de aanhef wordt aangegeven dat de zienswijze betrekking heeft op de ontwerp omgevingsvergunning. Wel is het bij het bestemmingsplan behorende identificatienummer in de zienswijze opgenomen. De zienswijze wordt derhalve beschouwd als zijnde gericht aan de raad en ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

- 1. Het bestemmingsplan omvat onder meer de splitsing van het appartement op de eerste verdieping in 2 appartementen. In februari 2021 is begonnen met de splitsing en de verbouwing is inmiddels afgerond. Indiener vraagt zich af sinds wanneer het gebruikelijk en geoorloofd is om zonder vergunning alvast te beginnen met het verbouwen. En sinds wanneer dient zulk gedrag beloond te worden met het achteraf alsnog verlenen van een vergunning?*
- 2. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 3 appartementen op de begane grond aan de zijde van de Middelstestraat. Dit zou betekenen dat er niet 6 maar 7 appartementen komen. De vraag is hoeveel appartementen er uiteindelijk worden gebouwd.*
- 3. Er is in het ontwerp bestemmingsplan niets terug te vinden over de brandveiligheid. Wat betekent dit voor bewoners op de eerste en tweede verdieping in geval van nood?*
- 4. Er doet zich scheurvorming voor in het pand. Indiener vraagt zich af of dit gerelateerd kan worden aan het vrachtverkeer van Swinnen Meat en of er risico's zijn wanneer er kozijnen en deurstijlen gerealiseerd worden in de zijgevel.*
- 5. De realisatie van het plandeel Beemdenstraat is in handen van een deskundig bedrijf. Hoe zit dit met het pand aan de Middelstestraat, wie gaat de uitvoering op zich nemen en binnen welke termijn?*

Verzocht wordt de vergunning niet te verlenen.

--- Ten aanzien van de zienswijzen wordt het volgende overwogen---

Zoals hierboven aangegeven heeft de ontwikkeling betrekking op een bestemmingsplan, niet op een te verlenen vergunning. Vanuit dit perspectief wordt de reactie gegeven. In het bestemmingsplan wordt het toelatingsregime voor bouwen en gebruik geregeld. De vergunning kan worden aangevraagd wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en is gepubliceerd. De vergunning kan worden verleend wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden. Tegen een verleende vergunning staan rechtsmiddelen open.

- 1. Er is geen sprake van het achteraf alsnog verlenen van een vergunning. Reeds in december 2020 is in principe ingestemd met een ontwikkeling, waarbij onder andere de splitsing van het appartement op de verdieping is toegezegd. Hiervoor dient echter het bestemmingsplan te worden herzien en nog een vergunning te worden verleend. Het was bij de gemeente niet bekend dat er zonder vergunning*

bouwwerkzaamheden plaatsgevonden hebben. Bij de gemeente zijn geen meldingen hierover binnen gekomen. Overigens zou het wel kunnen zijn dat een deel van de werkzaamheden vergunningsvrij kon worden uitgevoerd.

2. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 6 woningen in het gebouw aan de Middelstestraat worden ontwikkeld. De gemeente heeft niet ingestemd met 3 appartementen op de begane grond aan de zijde van de Middelstestraat, deze appartementen zouden kwalitatief ondermaats (te klein) zijn geworden. Dat het akoestisch onderzoek hiervan uit gaat heeft verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.
3. Het aspect brandveiligheid komt aan de orde wanneer de vergunning wordt aangevraagd. Dit wordt dan getoetst. Dit aspect wordt niet getoetst in het kader van het bestemmingsplan.
4. Constructieve veiligheid is ook een aspect dat wordt getoetst in het kader van de vergunningaanvraag. Dit aspect wordt niet getoetst in het kader van het bestemmingsplan.
5. De vraag wie de uitvoering ter hand gaat nemen en binnen welke termijn is geen aspect dat betrekking heeft op het bestemmingsplan. Dit aspect dient te worden beschouwd nadat de vergunning is verleend. Dat is op dit moment nog niet aan de orde.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

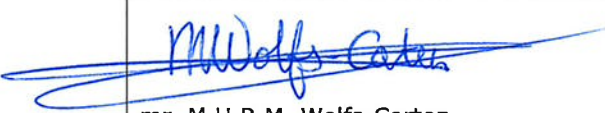
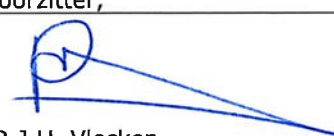
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBeemdenstraat36-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepsschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2023.

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

