

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts	DJ-1484216
Portefeuillehouder	: M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer:
	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	1483295

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg1315-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 25 augustus 2020 ingestemd met het principeverzoek om de locatie Roermondseweg 13-15 te herontwikkelen naar 5 woningen, tot uiterlijk 1 maart 2021. In februari 2021 is een concept bestemmingsplan ingediend. Vanwege de onderzoeksverplichtingen, onder andere naar beschermde soorten, heeft het langer geduurd voor het ontwerp bestemmingsplan gereed is.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 31 augustus 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' en besloten dat het plan ter inzage gelegd kan worden.

Locatie en omgeving

Ter plaatse van de Roermondseweg 13 is een café met schietbaan en bovenwoning aanwezig. Het pand staat al langere tijd leeg. Op nummer 15 is een kapper gevestigd.

De locatie ligt tussen de appartementen die behoren tot het gebied Martinushof en het appartementencomplex 'De Mulder' op de hoek met de Groenstraat, een complex dat in 2012 is opgeleverd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het op 22 juli 2020 in werking getreden bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen'. Op nummer 13 is verder de aanduiding 'horeca van categorie 1' aanwezig en op nummer 15 is de aanduiding 'dienstverlening' aanwezig.

Beoogd effect/doel

De ontwikkeling geeft een positieve uitstraling voor de locatie.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor de herontwikkeling van leegstaande gebouwen en voor het terugdringen van het aantal m² commercieel vastgoed in de woonwijken. Ter plaatse is sprake van een potentiële rotte plek. Het café met een flinke achterbouw staat al jaren leeg. Voor de kapper zijn voldoende alternatieve locaties beschikbaar, onder andere op de begane grond van het naastgelegen appartementencomplex. Daarmee wordt leegstand elders opgevuld. Verder wordt het aantal m² commercieel vastgoed teruggedrongen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er worden 5 appartementen gebouwd en er vervalt 1 bovenwoning. Het saldo van de toename van het aantal woningen is 4. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op het toenemende aantal 1- en 2-persoons huishoudens.

1.2 De ontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Het voorziene bouwplan voor de Roermondseweg 13-15 past goed binnen de stedenbouwkundige context. In massaopbouw en architectonische uitvoering sluit het gebouw naadloos aan op de direct aangrenzende gebouwen en verdere omgeving. Door de situering van de entree en leefruimtes aan de straatzijde draagt het pand bij aan de levendigheid van dit historische lint.

1.3 Er hoeft geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

In het voorliggende geval is sprake van een toename van vier wooneenheden. De appartementen worden over drie verdiepingen verdeeld op een kleiner bebouwd oppervlakte dan wat nu aanwezig is. Zodoende is er sprake van een afname van het bebouwd oppervlak. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Op basis van hiervan dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

1.4 De wijziging bij de vaststelling betreft een ambtshalve aanpassing in de regels.

Het vervolgonderzoek huismus en vleermuizen was nog niet afgerond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve was in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van sloop, in verband met het mogelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat er geen nestlocaties van huismussen dan wel rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen. Daarmee kan de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van sloop (artikel 3.3.3 van de planregels) vervallen. Verder is paragraaf 4.4 van de toelichting op dit punt aangepast.

2.1 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.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

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

4.1 Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00. Deze leges zijn reeds in rekening gebracht.

Er is een bijdrage van € 18,- per m² overeengekomen over de toename van de oppervlakte. In de bestaande situatie is 503,6 m² vloeroppervlakte aanwezig, in de nieuwe situatie 610 m². Over het verschil, zijnde 106,4 m², is de bijdrage verschuldigd. Het gaat om een totaalbedrag van € 1.915,20. De bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 15 december 2021 zal het plan naar verwachting begin februari 2022 in werking treden.

Communicatie/participatie

Het college heeft op 8 september 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 september 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 oktober 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' 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.BPRoermondseweg1315-ON01.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 13 september 2021 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

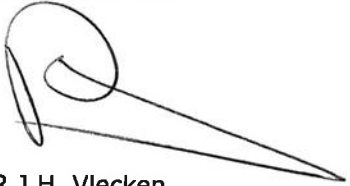
Parallel hieraan is de procedure in verband met de vast te stellen hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï doorlopen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting, bijlage bij regels)
2. Reactie provincie Limburg
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit 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-1484216

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & 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 2 november 2021

Op 8 september 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 september 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 oktober 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg1315-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de herontwikkeling van een voormalig café met schietbaan en bovenwoning alsmede een aangrenzende commerciële ruimte naar 5 appartementen aan de Roermondseweg 13 en 15 te 6004 AN Weert.

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 'Roermondseweg 13-15' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 31 augustus 2021 op 8 september 2021 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 9 september 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 oktober 2021 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.

Overwegende dat ten aanzien van dit bestemmingsplan overleg is gevoerd met provincie Limburg en dat de bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 13 september 2021 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ambtshalve wordt overwogen dat het vervolgonderzoek huismus en vleermuizen nog niet was afgerond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve was in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van sloop, in verband met het mogelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat er geen nestlocaties van huismussen dan wel rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn waargenomen. Daarmee kan de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van sloop (artikel 3.3.3 van de planregels) vervallen. Verder is paragraaf 4.4 van de toelichting op dit punt aangepast.

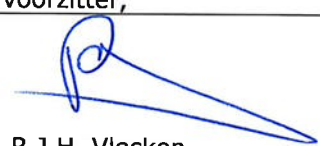
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg1315-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2021.

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