

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1607612
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1607603
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg7779-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 29 juni 2021 ingestemd met het principeverzoek om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A te wijzigen in 'Wonen' en de bestemming van het voormalige winkel/kantoorpand met bedrijfswoning aan de Roermondseweg 79 te wijzigen in 'Wonen', waarbij het pand wordt getransformeerd naar 3 appartementen.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 22 januari 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Verder is ter plaatse van nummer 77A de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. De aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt op nummer 79. Dit is een omissie en dient bij de volgende planherziening hersteld te worden. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximale bouw- en goothoogte 8 m.

Beoogd effect/doel

Het doel is het planologisch mogelijk maken dat de woningen aan de Roermondseweg 77A en 79 gebruikt mogen worden als burgerwoning en leegstand opheffen door transformatie van leegstaande winkel/kantoorruimte naar appartementen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling biedt een oplossing voor bewoning door burgers.

Bedrijfswoningen leveren in toenemende mate een probleem op. Deze woningen mogen niet door burgers bewoond worden die ter plaatse geen bedrijf uitoefenen. Een regeling zoals die er is voor agrarische bedrijfswoningen (Wet plattelandswoning) is er niet voor (niet-agrarische) bedrijfswoningen. In de praktijk is er geen noodzaak meer om bij het bedrijf te wonen. Al sinds de jaren '90 van de vorige eeuw zijn deze gewijzigde inzichten verankerd in (provinciaal en gemeentelijk) beleid. Nieuwe bedrijfswoningen worden sinds die tijd niet meer toegelaten. Er is sprake van scheiden van wonen en werken.

1.2 De locatie ligt in een overgangsgebied.

De Roermondseweg is een straat met afwisselende functies. De locatie ligt op de overgang van bedrijventerrein naar burgerwoningen. Binnen de zone met burgerwoningen is op enkele plaatsen nog detailhandel aanwezig. Aan de overzijde van dit deel van de Roermondseweg is het bedrijventerrein nog grotendeels aanwezig, waarbij er sprake is van verkleuring (zoals sportscholen en maatschappelijke functies).

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 overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld 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 initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De leges zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 18 mei 2022 zal het plan naar verwachting begin juli 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Het college heeft op 2 februari 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 3 februari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' 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.BPROermondsewg7779-ON01.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

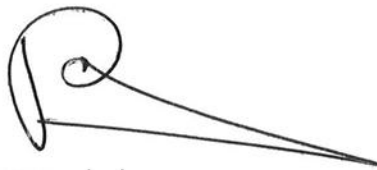
Per e-mail d.d. 14 februari 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Toelichting
Bijlage 2: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Regels
Bijlage 3: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 - Verbeelding
Bijlage 4: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 – Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaï
Bijlage 5: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 6: Bestemmingsplan Roermondseweg 77A-79 – Bijlage 3 AERIUS rekenresultaten
Bijlage 7: Reactie provincie Limburg
Bijlage 8: Zienswijze bewoner Groenewoudlaan
Bijlage 9: Planschadeovereenkomst Roermondseweg 77A-79

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-1607612

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 5 april 2022

Op 2 februari 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 3 februari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 2022 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' 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.BPRoermondsewg7779-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het herbestemmen van de bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A naar 'Wonen' en de herbestemming van een voormalig winkel/kantoorpand met bedrijfswoning aan de Roermondseweg 79 naar 'Wonen', waarbij het pand wordt getransformeerd naar 3 appartementen te 6004 AP 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 77A-79' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 22 januari 2022 op 2 februari 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 3 februari 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 maart 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.

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 inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 14 februari 2022 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' is een zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van bewoner Groenewoudlaan.

1. *Het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, dit is niet het geval.*
2. *Er wordt per woning gerekend met een norm van 1,8, deze dient eerst afgerond te worden naar 2 en dan pas vermenigvuldigd te worden met het aantal woningen. Dan komt dit aantal hoger uit, namelijk op 8 in plaats van 7.*
3. *Het parkeren bij de garageboxen levert een beperking op ten aanzien van het gebruik van de garageboxen in verband met indraaien. Hier zitten ook bedrijven met bedrijfsauto's.*
4. *Niet duidelijk is hoe de loods bij nummer 77A gebruikt gaat worden. Deze heeft geen verbinding met het bedrijf op nummer 79 en ook niet met de Groenewoudlaan 2. Aan de achterkant is weliswaar een poort aanwezig, echter deze poort is nooit gebruikt als zodanig omdat dit niet toegelaten was.*
5. *De verkeerssituatie wordt gevaarlijker, er komen meer auto's in de Warmoezenierstraat en Groenewoudlaan. Met name de hoeksituatie is gevaarlijk, mede vanwege de langzaam verkeersroute tussen de Roermondseweg en de Warmoezenierstraat/Groenewoudlaan. De woningen aan de Hovenierstraat worden ook via deze route ontsloten.*
6. *In het geluidrapport van weg/spoorweglawaaï is de Groenewoudlaan niet meegenomen. Volgens inspreker hoort dit wel meegenomen te worden.*
7. *In het geluidrapport industrielawaai ontbreken de bedrijven aan de Roermondseweg 66B en 68. Inspreker is van mening dat dit wel meegenomen dient te worden.*
8. *In de toelichting wordt aangegeven dat twee ventilatoren verplaatst worden. Deze worden in noordelijke richting verplaatst en komen dan op de loods bij nummer 77AS. Dit is dicht bij het huis van inspreker. Inspreker krijgt met meer geluidhinder te maken.*

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

1. Volgens vaste jurisprudentie moet bij de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen worden gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan. Uit de plantoelichting blijkt dat er behoefte is aan (7,2 – 5,15) 2,05 extra parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd op de gronden van initiatiefnemer direct grenzend aan de planlocatie.
2. De CROW normering is gebaseerd op niet afgeronde parkeernormen. Nadat alles is berekend volgt een afronding van de parkeernorm.
3. De in de toelichting opgenomen situering van de extra parkeerplaatsen belemmert het functioneren van de garageboxen niet. Enkele garageboxen staan onderling in verbinding (in de lengte) waardoor deze niet via het binnenterrein maar via de Kessenichstraat ontsluiten. Op eigen terrein kunnen zodoende 3 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de bestaande terreinverharding en/of in de garageboxen zelf.
4. Ter plaatse van de bedoelde loods is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hier zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegelaten. In het bestemmingsplan is

een bijlage opgenomen met een bedrijvenlijst. De bedrijven in deze lijst die tot categorie 2 behoren zijn hier toegelaten. Planologisch verandert de situatie niet. De locatie van uitritten wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

5. De bestemming op deze locatie blijft ongewijzigd. De verkeertoeename ziet enkel op de verkeersbewegingen die de 3 extra parkeerplaatsen met zich meebrengen. Ter plaatse van bedoelde locatie geldt een 30 km/u regime. Dit levert geen verkeersonveilige situaties op. Bij gebruik van garageboxen is er geen toename.
6. De Groenewoudlaan is een 30 km/u weg met een lage verkeersintensiteit (300 mvt/e). De lage verkeersintensiteit en de asfaltverharding op de Groenewoudlaan heeft geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de woningen binnen het plangebied tot gevolg.
7. Aan de overzijde van de Roermondseweg ligt op nummer 66/68 een onbemand tankstation. Dit tankstation dient reeds aan de geluidnormering te voldoen op de huidige bedrijfswoning aan de Roermondseweg 77A. Deze (huidige) bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelige bestemming. Deze woning is maatgevend, gezien de afstand tot het tankstation. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming voor de Roermondseweg 77A en de appartementen aan de Roermondseweg 79 acceptabel tot goed is ten gevolge van bedrijvigheid bij het tankstation Tango. De richtafstand van het tankstation bedraagt 10 meter (gemengd gebied). De afstand van het tankstation tot de nieuwe woningen bedraagt 20 meter. Daardoor wordt er voldaan aan de richtafstand van het tankstation. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
8. In de uitgevoerde berekening is de gewijzigde locatie van de afzuigventilatoren meegenomen. De afstand van deze ventilatoren tot de nieuwe appartementen bedraagt ca. 19 m. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de streefwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening nergens worden overschreden. De woning van inspreker ligt op een afstand van ca. 35 m. Gezien de grotere afstand kan worden geconcludeerd dat de streefwaarden hier evenmin worden overschreden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

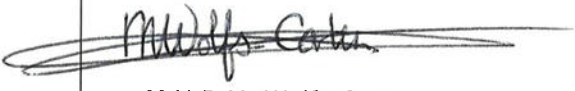
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg7779-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A-79' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2022.

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