b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1111448
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1111220
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Roermondseweg 13-15.

Voorstel

In principe met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 13-15 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 maart 2021.

Inleiding

Op 1 juli 2020 is door Koppen Bouw een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Het planvoornemen ziet op sloop van de panden Roermondseweg 13-15 en de nieuwbouw van 5 appartementen. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de Roermondseweg 13 is een café met schietbaan en bovenwoning aanwezig. Dit café is al langere tijd gesloten. 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.

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

Weert, 31 juli 2020	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 25 augustus 2020 Nummer: 21

De secretaris,

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 verder een kleinschalige ontwikkeling. Er worden 5 appartementen gebouwd en er vervalt 1 bovenwoning. Het saldo van de toename van het aantal woningen is 4.

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.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het parkeren aan de achterzijde behoeft nog aandacht.
Het voornemen is om aan de achterzijde op maaiveld 8 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De toegang tot deze parkeerplaatsen is zodanig gesitueerd, dat 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte vervallen. Het betreft openbare parkeerplaatsen aan Martinushof. Het is belangrijk dat er 4 openbare parkeerplaatsen behouden blijven, in verband met de parkeerdruk ter plaatse.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020).
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.193,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Verder dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient ook een bijdrage van € 18,- per m² b.v.o. te worden geleverd aan de Voorziening anterieure overeenkomsten ten gunste van het Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Er is sprake van een herontwikkeling op een binnenstedelijke locatie.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer wordt tot 1 maart 2021 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief. Hierin wordt tevens verzocht om met de omgeving en de wijkraad Groenewoud in overleg te treden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Intaketeam: Rianne Bader, Marjo Beeren, Anouk Beurskens, Dirk Franssen en Lusan Korten
VTH: Luud Thijssen en Paul Corpelijn

Extern:

-

Bijlagen:

1. Vooroverleg omgevingsvergunning
2. Afbeeldingen locatie
3. Antwoordbrief met bijlage