b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1435454
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1435453
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Roermondseweg 13-15.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende het realiseren van 5 woningen aan de Roermondseweg 13-15' in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' in te stemmen.

Inleiding

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.

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.

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.

Weert, 12 augustus 2021	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.: 31 augustus 2021 Nummer: 21

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4

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 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. 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.

2.1 We willen geen risico lopen.
Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Verder is op basis van de toename van het vloeroppervlak een bijdrage aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds overeengekomen.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.
Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het vleermuizenonderzoek is nog niet helemaal afgerond.
Voor het uitvoeren van een vleermuizenonderzoek dient het leegstaande gebouw meerdere malen per jaar onderzocht te worden, in het voor- en in het najaar. Bij het onderzoek dat in het voorjaar is uitgevoerd is niet gebleken dat er verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen aanwezig zijn. In september 2021 vindt vervolgonderzoek

plaats. De resultaten worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Vooralsnog is hiertoe een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00. De leges voor het principeverzoek bedragen € 1.193,- en is in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

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.

Duurzaamheid

Er is sprake van een herontwikkeling op een binnenstedelijke locatie. Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 15 december 2021 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 9 september 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 20 oktober 2021 ter inzage gelegd.

Parallel hieraan wordt de procedure in verband met de vast te stellen hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaai doorlopen.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Edward Salman
Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:
R&E: Michel Jans, Werner Mentens, Marcel Janssen, Rick Martens, Ralph van den Waardenberg, Arjen Obbema
OG: Eddy Duprée
VTH: Paul Corpelijn

Extern:

Bro, Duuk Adank (opsteller bestemmingsplan)
Koppen Bouw, René Koppen (initiatiefnemer)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst