

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1828893
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1828888
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Tromplaan - Nieuwendijk.

## Voorstel

In principe met het planvoornemen voor herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk naar 2 gebouwen met in totaal 57 appartementen, waarvan 26 in de sociale huursector, in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 april 2023.

## Inleiding

Door Jacobs-Coolen Investments is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot woningbouw met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen. Het voornemen is twee appartementengebouwen te realiseren, waarvan één volledig uit sociale huurwoningen bestaat (26 woningen) en één uit huur en/of koopwoningen met ondergrondse bergingen en parkeervoorzieningen in de vrije sector (31 woningen). De appartementen hebben een oppervlakte, variërend van 65 – 102 m<sup>2</sup>.

## Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is perifere detailhandel toegestaan alsmede bedrijven tot en met categorie 2. Binnen het bouwvlak is een maximum goothoogte toegelaten van 8 m en een maximum bouwhoogte van 12 m. Het bouwvlak ligt aan de zijde van de Leukerhof, Tromplaan en Nieuwendijk op 5 m uit de perceelsgrens.

## Beoogd(e) doel(en)

Tempo houden op bouwontwikkeling en extra woningen bouwen boven op de prognose.

## Te behalen resultaten

Weert, 30 september 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 1 november 2022

Nummer: 12

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 5  
Pagina 1

Meer kwaliteitsarme bebouwing is gesaneerd en kwaliteit van wonen is verbeterd.

### **Uit te voeren activiteiten**

Faciliteren woningbouwinitiatieven.

### **Argumenten**

*De locatie is in principe geschikt.*

Aan de zijde van de Roermondseweg ligt een tuinmeubelzaak. Dit bedrijf blijft gehandhaafd, met bijbehorend parkeerterrein. Aan de zijde van de Tromplaan ligt een bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve van opslag, zowel in het gebouw als op de omliggende buitenruimte. Aan de Tromplaan zijn hoofdzakelijk woningen georiënteerd. De locatie ligt aldus in een overgangszone van bedrijventerrein naar wonen. Aan de noordzijde ligt het complex Leenhof, met twee appartementengebouwen in 3 verdiepingen met een vierde terugliggende verdieping. Aan de oostzijde ligt het woongebied Leukerhof, met direct grenzend aan de locatie sociale huurwoningen (deels beneden- en bovenwoningen, deels grondgebonden seniorenwoningen) en drie vrijstaande woningen, direct grenzend aan de locatie. Aan de zuidzijde ligt een tuinmeubelzaak, welke is ontsloten via de Roermondseweg. Aan de westzijde ligt een vrijstaande woning alsmede een locatie van een voormalig bedrijf in zonweringen, waar herontwikkeling naar grondgebonden woningen plaats vindt.

De bouwmassa wordt alzijdig ontworpen (een voorkant aan alle zijden) en is geleed, met verspringingen in de gevel en verschillend materiaalgebruik (metselwerk en hout). De 3e verdieping is terugliggend, op het vrije sector blok is een 4e verder terugliggende verdieping gesitueerd. Er wordt rekening gehouden met de kromming in de weg, een van de bouwmassa's wordt verdraaid. Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen, deels ondergronds (vrije sectorwoningen) en deels op maaiveld (sociale huur en bezoekersparkeren). Er wordt een centrale binnentuin aangelegd, waar zich de toegang tot de gebouwen bevindt. Er wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur, het parkeren wordt met open verharding aangelegd. In overleg met de gemeente wordt de capaciteit van het parkeren onderzocht, zodat er zoveel mogelijk groen kan worden aangelegd, mede als buffer naar de aangrenzende woningen. De locatie wordt groen afgezoomd. De bomen aan de Tromplaan in de openbare ruimte blijven gehandhaafd. De bergingen van het blok met sociale huurwoningen zijn in de bouwmassa op de begane grond opgenomen. Dit gaat ten koste van een aantal woningen. Ook is in een scootmobielruimte voorzien. De bergingen van het vrije sector blok zijn ondergronds voorzien, samen met de parkeergarage.

*Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025.*

De woningbehoefte richt zich nagenoeg geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Daarnaast ligt er nog een grote opgave voor sociale huurwoningen. Wonen Limburg heeft de ambitie om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen in Weert te bouwen. Spreiding over de woonwijken is belangrijk. Leuken kent relatief weinig sociale huurwoningen (17% tegenover gemiddeld 22% in Weert). De wijk kent een bovengemiddeld aandeel grondgebonden woningen (95% tegenover 75% gemiddeld in Weert). In Leuken vergrijsd de bevolking weliswaar minder dan in Weert (er wonen relatief meer gezinnen met kinderen), er is echter ook sprake van gezinsverdunding. Leuken kent nog een autonome groei van ongeveer 130 huishoudens (Etil 2021). Daar staan plannen voor ongeveer 83 woningen tegenover.

De plattegronden van de nieuw te bouwen woningen variëren in oppervlaktes. Bij de sociale huurwoningen varieert de oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> - 83 m<sup>2</sup>. Bij de vrije sectorwoningen is dit 65 m<sup>2</sup> - 101 m<sup>2</sup>. Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer

woningdifferentiatie binnen de appartementencomplexen. Dit heeft tot gevolg dat ook de huur- en kooprijzen meer gedifferentieerd zijn.

Gelet op de grote opgave sociale huurwoningen wordt hier bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang strikter op getoetst. Voorliggend initiatief is hier een voorbeeld van.

*Er wordt een bedrijf in een woonwijk gesaneerd.*

In de structuurvisie is beleid opgenomen voor de sanering van bedrijven in woonwijken. In dat geval kunnen nieuwe plannen voor woningbouw worden toegelaten. Op de locatie is een bedrijf aanwezig. Het beleid richt zich op vestiging van bedrijven op een bedrijventerrein. In dit geval ligt het bedrijf aan een straat waar hoofdzakelijk woningen liggen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor categorie 2 bedrijven en perifere detailhandel tot een bouwhoogte van 12 m in een woonomgeving komt te vervallen.

*Er worden voorwaarden gesteld.*

- Aan de principe toezegging wordt de voorwaarde gekoppeld dat een van de gebouwen ook daadwerkelijk in de sociale huur gerealiseerd wordt.
- Er dient op eigen terrein een bergings- en infiltratievoorziening voor water te worden gerealiseerd ter omvang van 100 mm per m<sup>2</sup> verharding en bebouwing. Het water dient bij voorkeur zichtbaar te worden opgevangen en geborgen.
- De groene zoom en de buitenruimte dient in overleg met de gemeente te worden uitgewerkt. Ook dienen eventuele benodigde aanpassingen aan de openbare ruimte in nauw overleg met de gemeente te worden bepaald. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van de initiatiefnemers.
- De kwaliteit van de zij- en achtergevel van de tuinmeubelzaak behoeft aandacht, mede als gevolg van afbraak van het aangebouwde bedrijfspand.
- Elk appartementengebouw dient over een tweede vluchtweg te beschikken, dit dient in overleg met de Veiligheidsregio te worden uitgewerkt.
- In tegenstelling tot wat in het principeverzoek wordt gevraagd wordt geen flexibel bouwvlak voor 57 woningen geprojecteerd in het bestemmingsplan maar dienen twee op maat gesneden bouwvlakken in het bestemmingsplan te worden geprojecteerd.
- Voor de communicatie met de omgeving en met stakeholders ligt het initiatief bij de initiatiefnemers. De gemeente kan hier desgewenst bij aanwezig zijn.
- Er dient te worden voldaan aan hetgeen in de bijlage is opgenomen ten aanzien van bestemmingsplannen.
- Het verzoek is natuurinclusief te bouwen.
- Zie verder financiën.

*De principe toestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 april 2023, te verbinden.

### **Kanttekeningen en risico's**

*Er zijn naar verwachting geen milieubelemmeringen voor de bouw van de woningen.*

Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als gevolg van wegverkeer (Roermondseweg). In de onderbouwing dient overigens op alle relevante milieuaspecten te worden ingegaan.

Initiatiefnemers worden verder gewezen op het volgende. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een

aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende meldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Er 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 een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Intaketeam met:

R&E, Roy Thijssen, strategisch adviseur ruimte  
R&E, Anouk Beurskens, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkelingen  
R&E, Marjo Beeren, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkelingen  
R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige  
R&E, Helen van Bodegom, stedenbouwkundige  
R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap  
R&E, Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur verkeer  
R&E, Pierre Heuts, beleidsadviseur economie  
VTH, Roy Ritzen, casemanager Wabo  
VTH, Jeroen Wilms, casemanager Wabo  
OG, Gé Jeukens, projectleider

#### Extern:

Jacobs-Coolen Investments, [REDACTED] en [REDACTED]  
Wonen Limburg, [REDACTED] en [REDACTED]

### **Participatie**

De omwonenden en wijkraad Leuken worden op maandag 7 november 2022 of dinsdag 8 november 2022 tijdens een bijeenkomst geïnformeerd door de initiatiefnemers. De gemeente is hierbij aanwezig. Dan wordt tevens gevraagd wie op de hoogte wil blijven en bij de planuitwerking betrokken wil worden.

### **Communicatie**

Initiatiefnemers worden geïnformeerd middels bijgaande brief.

### **Planning en uitvoering**

Initiatiefnemer wordt tot 1 april 2023 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingplan in te dienen.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

1. Principeverzoek Tromplaan - Nieuwendijk
2. Bijlage bij principeverzoek
3. Afbeeldingen Tromplaan - Nieuwendijk
4. Uitgaande brief

