

Jacobs-Coolen Investment B.V.

Weert, 03 NOV. 2022

Onderwerp: principeverzoek Tromplaan - Nieuwendijk

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 1828888 / 1829444

Beste

Op 22 september 2022 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op 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 m². Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van een bedrijfslocatie op de hoek Tromplaan - Nieuwendijk op percelen sectie T nummers 1777 en 1778, beide gedeeltelijk, 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. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

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. De locatie ligt in het

stedelijk gebied.

Motivering

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 vergrijst 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 m² - 83 m². Bij de vrije sectorwoningen is dit 65 m² - 101 m². Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer

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

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 m² verharding en bebouwing. Het water dient bij voorkeur zichtbaar te worden opgevangen en geborgen. Verder wordt u verzocht zoveel als mogelijk met open verharding te werken.
- 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 u. De gemeente kan hier desgewenst bij aanwezig zijn.
- Er dient te worden voldaan aan hetgeen in de bijlage is opgenomen ten aanzien van bestemmingsplannen.
- De woningen dienen aan de BENG-normen te voldoen. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de buitenruimte klimaatadaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

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.

U wordt 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.

Overeenkomst

Ten aanzien van de herontwikkeling van het bedrijf het volgende. Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met u 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 m² 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.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 april 2023 te zijn ingediend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 2022). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.227,00 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

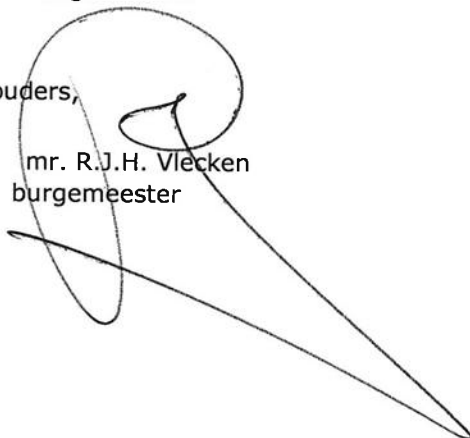
Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester



Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 2022). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3 geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht overgangsrecht geregeld dient te worden en artikel 3.2.4. geeft aan hoe de antidubbelbepaling moet luiden.

