

College B&W Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Weert, 08-09-2022

Onderwerp:

Gewijzigd principeverzoek transformatie gebied gelegen aan de Roermondseweg en Achterstestraat te Weert.

Geacht College,

Middels dit schrijven een gewijzigd verzoek om principemedewerking te verlenen voor een wijziging van het bestemmingsplan, ten behoeve van het transformeren van een bedrijfslocatie met een voormalig autobedrijf tot woning, het realiseren van vijf vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en van acht levensloop-bestendige woningen aan de Achterstestraat. In het oorspronkelijke principe verzoek, door het college goedgekeurd op 13-04-2021, betrof dit het transformeren van een bedrijfslocatie met een voormalig autobedrijf tot woning, het realiseren van drie vrijstaande woningen aan de Roermondseweg en van acht twee-onder-een-kap woningen aan de Achterstestraat.

Het toevoegen van een twee-tal vrijstaande woningen aan de Roermondseweg heeft twee redenen:

- Door de toevoeging worden de kavels kleiner, waardoor deze zich qua grootte positioneren tussen enerzijds het aanbod op Laarveld en anderzijds het aanbod op Boswaard. Hiernaast wordt de verkoopprijs hiermee verlaagd, waardoor de kavels voor een groter publiek bereikbaar zijn.
- Door de zeer sterk gestegen bouwkosten is het plan met de oorspronkelijke aantallen niet rendabel.

Aan de Achterstestraat zijn de twee-onder-één-kap woningen gewijzigd in levensloop-bestendige woningen. De reden hiervoor is dat door Gemeente Weert is aangegeven dat hieraan de grootste behoefte is.



Het betreft de percelen 1148, 1149, 3611, 3612, 4262 en 4382 gelegen tussen de Roermondseweg en de Achterstestraat. De huidige bebouwing aan de Roermondseweg is door de jaren heen ver- en uitgebouwd tot bedrijfswoningen met kantoren en achtergelegen bedrijfsloods/werkplaats.

Het buitenterrein is voor een groot deel verhard en ingericht als 'buitenshowroom' voor personenauto's en vrachtwagens. De percelen zijn omheind met een industriële afrastering met aan de zijde van de Roermondseweg een aantal inritten voorzien van poorten. Hiernaast is een groot gedeelte van de berm

tussen hoofdrijbaan en fietspad voorzien van een klinkerverharding. Deze klinkerverharding werd in het verleden gebruikt voor parkeren, laden/lossen van voertuigen en materialen. Komende vanaf Roermond richting Weert, viel de locatie op met zijn grote hoeveelheid gestalde auto's en vrachtwagens met onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituaties tijdens het laden en lossen.

Achter het hoofdbouw, aan de zijde van de Achterstestraat, ligt een bedrijfsloods/werkplaats met expeditieterrein. Vanaf de Achterstestraat wordt het perceel ontsloten middels een inrit voorzien van een industriële schuifpoort. Het (vracht)verkeer kan dan -via woonwijk Leuken- naar de ontsluitingswegen rijden, met verkeersoverlast voor aanwonenden.

Samenvattend praten we hier over een ongewenste solitaire bedrijfslocatie in een woonwijk, met overlast aan de Roermondseweg en aan de Achterstestraat.



Het plan behelst de realisatie van een veertien-tal woningen. Acht woningen aan de Achterstestraat en zes woningen (1x transformatie en 5x nieuw) aan de Roermondseweg.

Aan de Achterstestraat wordt de huidige bedrijfsloods/werkplaats (ca. 200 m²) volledig gesloopt en het bestaand expeditieterrein ontmanteld. Hier is met de acht levensloopbestendige woningen aansluiting gezocht bij de aan overzijde gelegen woningen. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 7,5 meter. Er wordt op deze manier als het ware een nieuwe rand aan dit stukje van de wijk toegevoegd.



Aan de Roermondseweg blijft het huidige karakteristieke hoofdbouw (1929) behouden als vrijstaande woning. Het naastgelegen bedrijfsterrein, thans ingericht als 'buitenshowroom', wordt vrijgemaakt van verharding en afrastering. Hier is ruimte voor 5 stuks vrijstaande nieuwbouw woningen op royale kavels, waarmee een passend open karakter gerealiseerd wordt aan deze toegangsweg van Weert. Het huidige klinkerwerk tussen Roermondseweg en fietspad wordt verwijderd en de berm wordt hersteld als groenstrook. Hierdoor vervalt de functie en mogelijkheid om hier te laden en lossen waardoor de Roermondseweg een stuk overzichtelijker en veiliger wordt. Naast deze woningen is aan de zijde van de Begijnenpeelweg een gedeelte van het perceel gereserveerd om in te richten met beplanting. Hiermee zou aan deze belangrijke entree van Weert, een mooie bijdrage geleverd kunnen worden aan Weert – Stad in het Groen!

Bij alle woningen is voldoende ruimte voor parkeren en bergen op eigen terrein. Omringt door diverse wijkvoorzieningen en door een gunstige ligging aan de uitvalswegen zijn deze woningen uitermate geschikt voor bewoners van jong tot oud.

Het gehele terrein wordt op deze wijze opgeschoond, geüpgrade en klaar gemaakt voor de toekomst. De huidige bedrijfsfunctie aan de rand van deze woonwijk kan worden ingevuld met een passend gebruik. De verkeerssituatie op de Roermondseweg zal aanmerkelijk verbeteren en het vrachtverkeer naar de bedrijfsloods via de Achterstestraat zal verdwijnen.

Wij vragen u medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, om de verder uitwerking en realisatie van dit plan mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen:

IN-2.10	situatie - bestaand	11-06-2021	v2.1.2
22.79901	inrichtingsplan	08-09-2022	versie G
22.84901	grondoverdracht	08-09-2022	versie A