

Wonen Limburg

Postbus 1254
6040 KG ROERMOND

Weert, 13 APR. 2022

Onderwerp: principeverzoek transformatie plint Maria Hart en Exedra Staete
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1617132 / 1617143

Beste 

Op 24 maart 2022 heeft u een principeverzoek ingediend. U verzoekt om principemedewerking voor het transformeren van de plint in de complexen Maria Hart en Exedra Staete naar negen appartementen in de sociale huursector. Hieronder ontvangt u een reactie.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Wonen'. Tevens is de aanduiding 'maatschappelijk' van toepassing. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig. Het bestemmingsplan laat een toename van het aantal woningen niet rechtstreeks toe.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de plint in de complexen Maria Hart en Exedra Staete op perceel gemeente Weert sectie S nummer 5933 naar negen appartementen in de sociale huursector middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking).

Motivering

Met de ontwikkeling wordt leegstand verminderd.

De locatie ligt in de directe nabijheid van Hornehoof, een van de vier grote woonzorgcomplexen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. De locatie ligt centraal, nabij zorgvoorzieningen zoals het ziekenhuis, en ook dicht bij de Maaspoort/binnenstad. Het complex Maria Hart bestaat uit aanleunwoningen die behoorden bij het voormalige Van Berlo Heem. De keukenvoorziening die behoorde bij Van Berlo Heem bevindt zich op een gedeelte van de begane grond van het complex Maria Hart. Het aangrenzende Exedra

Staete is een appartementencomplex in de vrije huursector. Op een gedeelte van de begane grond was kantoorruimte van Land van Horne aanwezig. Door de ingebruikname van het bedrijfsverzamelgebouw bij de Poort van Limburg zijn de kantoorruimten leeg komen te staan.

Het beleid staat herbestemming van leegstaande maatschappelijke functies naar wonen toe. Transformatie, waarbij leegstand komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt de begane grond getransformeerd naar negen appartementen in de sociale huursector, variërend in oppervlakte van 61 m² tot 114 m². Het parkeren kan op eigen terrein worden opgevangen.

Als gevolg van de ontwikkeling zal de aanduiding 'maatschappelijk' bij de volgende herziening van het bestemmingsplan komen te vervallen op de locatie van het plangebied.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van leegstaand vastgoed. De ontwikkeling is kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van negen woningen. Er bestaat grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, de toename van het aantal 1-persoons huishoudens is het grootst. Verder ligt de locatie in de directe omgeving van een aantal complexen met appartementen waar grotendeels ouderen wonen. Het planvoornemen is een goede toevoeging aan de bestaande woningen in de directe omgeving, waarbij ook sprake is van wonen met zorg.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met Wonen Limburg aangaan.

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 omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsvergunning (regulier) open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting nodig. Hierin dient aan de volgende aspecten aandacht te worden besteed.

1. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
2. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
3. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
4. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
5. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, archeologie en cultuurhistorie, watertoets, externe veiligheid,

luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, stikstof).

6. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.

7. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:

- planologische onderbouwing;
- afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk, ladder voor duurzame verstedelijking);
- motivatie project;
- duurzaamheid;
- economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, 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.

U wordt geadviseerd eerst een vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen.

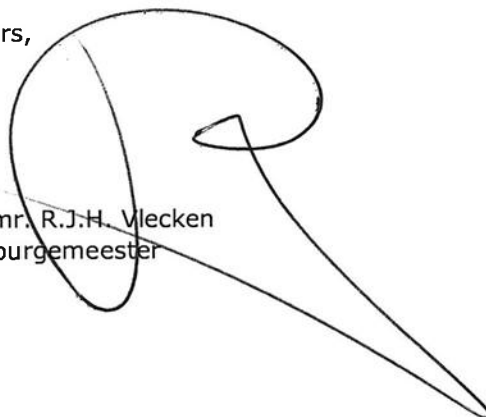
Tot slot

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 op (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

