

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1686953
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1686917
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek woningbouw Sportstraat -- Tromplaan.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Sportstraat - Tromplaan tot woningbouwlocatie met toepassing van een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 oktober 2022.

Inleiding

Door initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend om het perceel op de hoek van de Sportstraat – Tromplaan – Nieuwendijk te herontwikkelen. Het betreft het perceel kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie T, nummers 3275, 3276 en 2158.

Betreffende bebouwing is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfspand, maar staat momenteel leeg. Het verzoek behelst de realisering van vijf levensloopbestendige woningen in de koopsector. De bedrijfsbebouwing op perceelnummer 2158 wordt gesloopt. Aan de Tromplaan zijn drie nieuwe levensloopbestendige woningen voorzien, bestaande uit één bouwlaag met kap.

De bedrijfswoning aan de Tromplaan 61c wordt behouden. De huidige bedrijfsbebouwing op perceel 3276 (Sportlaan 28) wordt getransformeerd tot twee levensloopbestendige patiowoningen. Een gedeelte van deze bebouwing wordt gesloopt en betreffende gronden worden ingericht als tuin behorende bij de woningen.

Bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' en hebben de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is ter plaatse van Tromplaan 61c één bedrijfswoning toegestaan. De realisering van de vijf te ontwikkelen woningen is conform het bestemmingsplan derhalve niet toegestaan.

Weert, 24 mei 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LP	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.: 14 juni 2022

Nummer: 5

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Een groot deel van de bestemming 'Bedrijf' heeft de functieaanduiding 'bouwvlak'. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn respectievelijk 6 en 9 meter. Deze hoogtes gelden ook voor de bestaande bedrijfswoning.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van de vijf (levensloopbestendige) woningen en het verbeteren van de omgevingskwaliteit door het verwijderen van een bedrijfs(bestemming) uit een woonwijk.

Argumenten

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing staat momenteel leeg. Met voornoemde ontwikkeling wordt een bedrijfsbestemming uit een woonwijk verwijderd. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving. De bebouwingsmogelijkheden uit het nu nog geldende bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt. Het bebouwde oppervlak wordt dan ook minder ten opzichte de huidige situatie.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

In beide Structuurvisies is vastgelegd dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. In deze situatie betreft het deels hergebruik van bestaand vastgoed en deels herontwikkeling. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. In dit geval worden vijf woningen toegevoegd. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

Het plan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

De principetoestemming moet in tijd worden beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan, wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2022 te verbinden. Tot deze datum hebben initiatiefnemers de tijd om een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Dat wil zeggen een ontwerp bestemmingsplan dat voldoet aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedures openstaan voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan. Initiatiefnemers worden er dan ook uitdrukkelijk op gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

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

Getoetst dient nog te worden of een bijdrage plaats kan vinden aan Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de structuurvisie. De afdracht is € 18,- per m² uitgeefbaar gebied en kan worden gevraagd indien de grondexploitatie dit toelaat. Dit geld wordt gestort in het Stedelijk Groenfonds. Initiatiefnemer wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst en mogelijk een anterieure overeenkomst aangegaan, indien een bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen verschuldigd is.

Duurzaamheid

Het betreft voor een groot gedeelte de (her)ontwikkeling van reeds bebouwde gronden en deels hergebruik van bestaande bebouwing. Verder worden de vijf woningen levensloopbestendig gebouwd, dit is een toekomstbestendige vorm van bouwen

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemers krijgen tot 1 oktober 2022 de tijd om een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Het initiatief is verder besproken in het Intaketeam van Ruimte & Economie.

Extern:

██████████ van Kwaspen Architectuur

Bijlagen:

- Principeverzoek d.d. 23 mei 2022
- Tekeningen en plattegronden behorende bij het principeverzoek d.d. 23 mei 2022
- Antwoordbrief met bijlage

