

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2218611
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2218607
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Maaspoort 16.

Voorstel

In principe in te stemmen met transformatie van het hoofdgebouw naar 3 appartementen en herontwikkeling van het achterterrein naar 6 appartementen aan de Maaspoort 16 door middel van een herziening van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet (TAM-IMRO plan) tot uiterlijk 1 mei 2024.

Inleiding

Op 6 september 2023 is namens de eigenaar een principeverzoek ingediend voor de gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijke herontwikkeling van de bebouwing aan de Maaspoort 16. De locatie is nagenoeg volledig bebouwd met een hoofdgebouw en bedrijfsgebouwen. De gebouwen staan grotendeels leeg, voorheen was een restaurant gevestigd op de begane grond aan de Maaspoort. Er zijn in totaal 3 woningen op het terrein aanwezig, waarvan één bovenwoning aan de Maaspoort en twee woningen op het achterterrein. De locatie is recentelijk aangekocht door de initiatiefnemer.

Het planvoornemen ziet op herstel van de voorgevel in oude staat. In het hoofdgebouw worden in totaal 3 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan laat deze ontwikkeling rechtstreeks toe.

De achterbouw en alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er worden 6 woningen gebouwd in 3 bouwlagen. Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost.

In totaal worden 9 appartementen gerealiseerd en 3 appartementen gesloopt/onttrokken. De toevoeging is per saldo 6 woningen.

Weert, 19 september 2023	S	B	W	W	W	W	W
	HvdB	RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 3 oktober 2023

Nummer: 12

De secretaris, 

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' met de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog'. Verder zijn van toepassing de functieaanduiding 'horeca van categorie 1 uitgesloten' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' en 'overige zone – maaspoort'. De geplande nieuwbouw ligt deels in de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarmee wordt niet aan het bestemmingsplan voldaan.

Doel(en)

Een reactie te geven op het principeverzoek. Het uiteindelijke doel is leegstand terug te dringen en kwaliteitsverbetering te realiseren.

Resultaten

Kwaliteitsverbetering en een toevoeging van per saldo 6 woningen aan de woningvoorraad.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure.

Argumenten

Met de ontwikkeling wordt het aantal commerciële m² verminderd en wordt een nieuwe, toekomstbestendige invulling gegeven aan de locatie.

De locatie maakt een vervallen indruk, mede vanwege de langdurige leegstand. We zien in algemene zin dat de leegstand in de Maaspoort toeneemt. De locatie kan een kwaliteitsverbetering gebruiken. Transformatie en herontwikkeling, waarbij de commerciële functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. De ontwikkeling is wenselijk. Leegstand wordt verminderd, de gevel wordt hersteld en kwaliteitsarme bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw.

De locatie ligt in de stad, dicht bij voorzieningen en is geschikt voor woningbouw. Er ontstaat een soort van hofje. Het betreft een flinke kwaliteitsverbetering. De stedelijkheid, dichtheid en typologie van het wonen is anders dan in de woonwijken, mede vanwege de diepe achterterreinen. Aan de sanering van de kwaliteitsarme bebouwing op het achterterrein dient een herontwikkeling tegenover te staan, gelet op het realiseren van een haalbare business case.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie en herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing. Regionale afstemming is niet nodig omdat het om minder dan 10 woningen gaat. Met het woningtype wordt ingespeeld op de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens, welke verreweg het grootst is. Drie woningen worden gerealiseerd in de middenhuur, zes woningen worden in de vrije huursector gerealiseerd.

Er is sprake van een inbreidingslocatie.

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur. In dit geval is daarvan sprake.

De gevel wordt in oude staat hersteld.

Dit versterkt de beeldkwaliteit van het pand en van het stads- en dorpsgezicht 'Binnenstad met uitlopers', waarvan de Maaspoort deel uitmaakt.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2024 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er is in het plan voorzien in 6 parkeerplaatsen. Er worden 9 woningen toegevoegd. Initiatiefnemer wordt er op gewezen dat er geen vergunning voor straatparkeren kan worden verstrekt. Er zijn mogelijkheden aan de Maaspoort om particulier een parkeerplaats te huren, onder andere op het aangrenzende perceel.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Het omgevingsplan (TAM-IMRO plan) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,- (prijsspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het omgevingsplan, 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 m² bvo (bruto vloeroppervlak) van de nieuwbouw appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Indien de procedure in 2024 gaat lopen, nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld en in werking is getreden, wordt de bijdrage gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving, die de opvolger is van de Voorziening Stedelijk Groenfonds, zulks onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het planvoornemen is besproken in het intaketeam met afvaardiging vanuit de afdelingen R&E, VTH en OG.

Extern:

-

Participatie

Dialogoog met de bewoners van de aangrenzende woningen aan de Sint Hieronymusstraat en Sint Jorisstraat heeft door initiatiefnemer plaats gevonden en krijgt nog een vervolg. Het plan is aangepast n.a.v. de dialoog, verder wordt afschermend groen gerealiseerd.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 mei 2024 de tijd gegeven om een ontwerp omgevingsplan (TAM IMRO) in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Maaspoort 16
2. Schets planvoornemen
3. Afbeeldingen Maaspoort
4. Antwoordbrief
5. Antwoordbrief bijlage 1 bestemmingsplan
6. Antwoordbrief bijlage 2 informatie t.b.v. grondexploitatie