



Principeverzoek

Maaspoort 16, 16a & 16b te Weert

Revitalisering hoofdgebouw en nieuwbouw op het achtererf
waarbij in totaal 9 appartementen worden gerealiseerd.

Colofon

Locatiegegevens: Maaspoort 16, 16a en 16b te Weert

Opdrachtgever: Rovo Vastgoed B.V.

Opdrachtnemer: Mount advies



MOUNT

Feijze van Eijndhoven

Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: [redacted]@mountadvies.nl

Auteur: [redacted]

Datum: 05/09/2023

Inhoud

Colofon	2
Aanleiding	3
Huidige situatie	4
Nieuwe situatie	5
Vigerend bestemmingsplan	6
Afsluiting	9

Aanleiding

Hierbij dien ik namens Rovo Vastgoed B.V. (hierna initiatiefnemer) een principeverzoek in voor het historische pand aan de Maaspoort 16, 16a & 16b te Weert. De initiatiefnemer heeft het object in juni 2023 gekocht. Voorheen was er een restaurant gevestigd met boven een woning. Het gehele pand verkeert in een slechte staat. De initiatiefnemer is voornemens om het historische pand te revitaliseren en hierin 3 appartementen te realiseren. De aanbouwen achter het historische pand welke geen bouwkundige historische waarde hebben worden gesloopt. Hier zal nieuwbouw plaatsvinden en worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd als ook bergingen voor deze 6 appartementen. Het betreffen huurappartementen in de vrijesector.

Ten aanzien van deze plannen heeft er op 6 juni 2023 een gesprek plaatsgevonden met de gemeente. De grondhouding was positief. In het overleg is aangegeven dat de gemeente mogelijkheden ziet. In het gesprek is aangegeven dat er een aantal zaken nu uitgevoerd moeten worden en dat er t.z.t. een aantal onderzoeken moeten plaatsvinden.

De werkzaamheden die nu uitgevoerd moeten worden betreffen:

- Het voeren van een omgevingsdialog
- Het indienen van een principeverzoek

Nadat het principeverzoek akkoord is bevonden dienen ten minste de volgende onderzoeken uitgevoerd te worden:

- Akoestisch onderzoek Maaspoort
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Aerijsberekeningen



Algemene gegevens

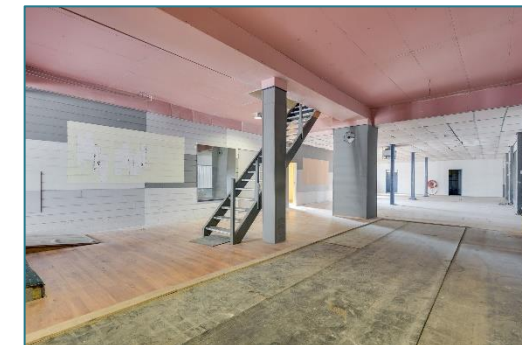
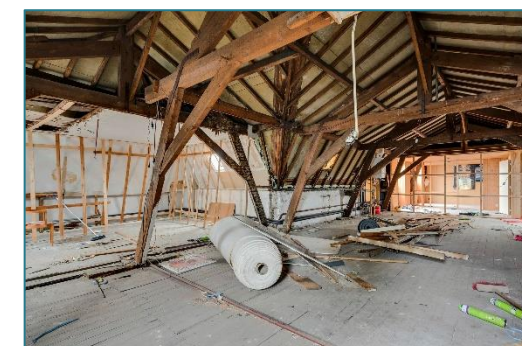
Adres:	Maaspoort 16, 16a & 16b, 6001BP Weert
Kadaster:	Gemeente WEE01 sectie S nummers 968 & 3069 de voorgevel van het oude pand staat op gemeente grond met nummer 844.
Perceeloppervlak:	680m ²
Huidige bestemming:	Centrum Waarde – Archeologie zeer Hoog
Te realiseren:	9 appartementen waarvan 3 in het historische gebouw en 6 nieuwbouw

Huidige situatie

Het object staat momenteel gedeeltelijk leeg. Het pand is recent aangekocht door de initiatiefnemer. Het object kent 3 huisnummers:

- Maaspoort 16. Dit betreft een voormalig horeca pand. Er was hier een Italiaans restaurant in gevestigd. Dit deel staat nu leeg en heeft een oppervlakte van circa 110m². Boven het restaurant ligt 1 appartement wat via het restaurant toegankelijk is. Dit appartement heeft eveneens een oppervlakte van 110m².
- Maaspoort 16a. Dit betreft een appartement met een woonoppervlak van circa 62m², welke via de poort naar het achtergelegen terrein toegankelijk is. Dit appartement heeft vanaf de begane grond een eigen ingang. Het appartement ligt op de eerste verdieping en heeft op de zolder ook nog een bergingsruimte. Het totale vloeroppervlak van het appartement is circa 85m².
- Maaspoort 16 b. Dit betreft een bedrijfsruimte die via de poort naar het achtergelegen terrein toegankelijk is. Maaspoort 16b beschikt over een garage van circa 16m² en een bedrijfsruimte van in totaal circa 227m². Op de eerste verdieping is een werkruimte van circa 177m² aan de achterzijde van het pand. Aan de voorzijde van het pand is op de eerste en tweede verdieping een appartement gelegen. Deze is alleen bereikbaar via de bedrijfsruimten.

De huidige staat van het historische pand en de achtergelegen bedrijfsruimte zijn slecht. De panden zijn niet goed onderhouden.



Nieuwe situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het historische pand Maaspoort 16 te revitaliseren. De voorgevel wordt zoveel als mogelijk in oude staat hersteld. In het gebouw worden 3 appartementen gerealiseerd met een buitentrapp aan de achterzijde zodat de voorzijde van de gevel niet aangetast hoeft te worden.

- Begane grond: 1 appartement met eigen entree voorzien van woonkamer met open keuken, berging, toilet, badkamer 1 slaapkamer en 1 extra kamer.
- 1^e verdieping: entree via de buitentrapp voorzien van berging, toilet, badkamer, aparte keuken, woonkamer en twee slaapkamers.
- 2^e verdieping: entree via de buitentrapp voorzien van berging, toilet, badkamer, woonkamer met open keuken en twee slaapkamers.

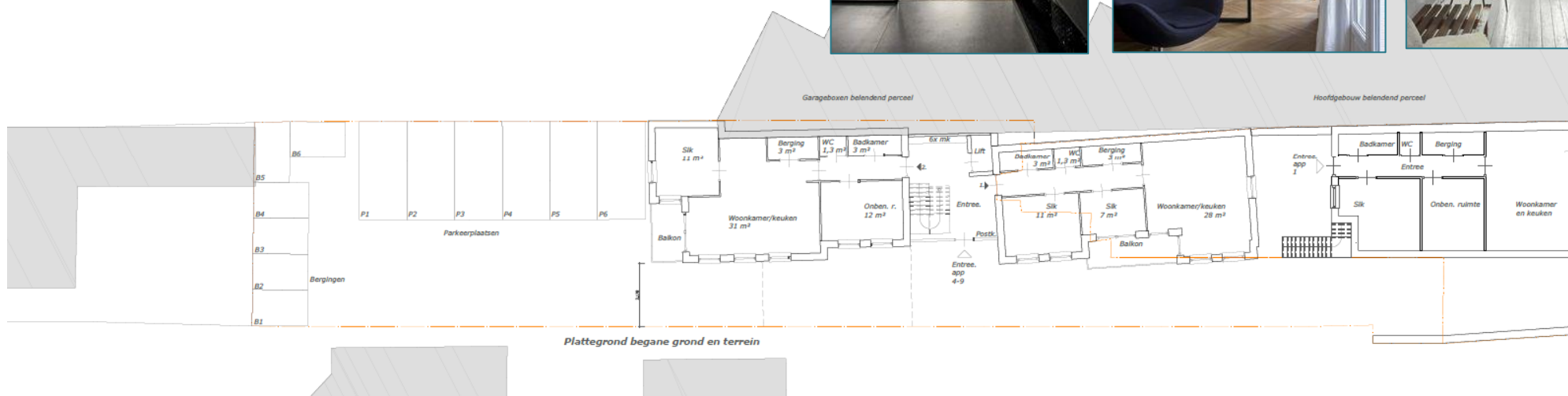
De bedrijfsruimten met adres Maaspoort 16a en 16b worden geheel gesloopt. Hier komt nieuwbouw voor in de plaats met 6 appartementen. Op het terrein worden eveneens 6 parkeerplaatsen voor deze nieuwe appartementen gerealiseerd als ook 6 bergingen. Het bebouwd oppervlak neemt hier ten aanzien van de huidige situatie flink af.

De nieuwbouw komt los te staan van het historische pand Maaspoort 16 en 16a. het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een mansarde kap. Onder de kap is een volledige verdieping. Op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping worden ieder 2 appartementen gerealiseerd met daartussen de entree met trappenhuis en lift. Daarnaast is komt er ook een lift. De appartementen rechts van de entree hebben alle 3 dezelfde indeling voorzien van woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, berging, toilet, badkamer en een balkon. Het appartement op de begane grond links van de entree heeft een groter oppervlak dan de overige appartementen. Op de eerste en tweede verdieping komen appartementen ook voorzien van woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, berging, toilet, badkamer en een balkon. Het complex beschikt over een lift en alle appartementen zijn drempelloos. Hierdoor zijn de appartementen geschikt voor een zeer brede doelgroep. In de aparte bijgevoegde PDF is een plattegrond opgenomen van de nieuwe ontwikkeling.



De appartementen hebben een gemiddeld oppervlak van 68m². De appartementen in de bestaande bouw worden iets groter dan de appartementen in de nieuwbouw. Het kleinste appartement heeft een oppervlak van 63m² en er zijn twee appartementen met een grootste oppervlak van 76m². Alle appartementen hebben een inpandige berging en voor de 6 appartementen in de nieuwbouw worden buiten bergingen gerealiseerd voor o.a. het stallen van fietsen van circa 6m² en beschikken allemaal over een eigen parkeerplaats.

alle appartementen krijgen een luxe uitstraling voorzien van hoogwaardige badkamer en keuken met inbouwapparatuur. Op naast gelegen foto's wordt een sfeerimpressie gegeven.



Vigerend bestemmingsplan



De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2018.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie met adres Maaspoort 16 en 16a de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming - Centrum
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie zeer hoog

Ook kent het de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding - bouwvlak
- Functieaanduiding - horeca van categorie 1 uitgesloten
- Maatvoering - maximum bouwhoogte 12 m
maximum goothoogte 7m
- Gebiedsaanduiding - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht
- Gebiedsaanduiding - maaspoort

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie met adres Maaspoort 16b de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming - Centrum
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie zeer hoog

Ook kent het de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding - horeca van categorie 1 uitgesloten
- Bouwaanduiding - bijgebouwen
- Gebiedsaanduiding - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht
- Gebiedsaanduiding - maaspoort

Wat betreft het toevoegen van extra woningen in de binnenstad heeft de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad 2017 het volgende opgenomen:

"Ontwikkelingen wonen"

Er wordt uitgegaan van de toevoeging van maximaal ca. 200 woningen in de binnenstad als gevolg van transformatie. Dit betreft nieuwe planvoornemens die nog niet bekend zijn. Hiermee wordt het aantal commerciële m² verminderd en de levendigheid vergroot. Monitoring vindt jaarlijks plaats via de provinciale woonmonitor.

De binnenplanse afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming 'Wonen' om het aantal toegestane woningen te vermeerderen is komen te vervallen in de regels. Nieuwe woningen in bestaande bijgebouwen zijn alleen wenselijk indien er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd en er commerciële meters worden weggehaald. De woningen dienen bij voorkeur te liggen aan het openbaar gebied. Incidenteel zijn woningen op binnenterreinen denkbaar. Het bestemmingsplan staat dit niet rechtstreeks toe. Hiervoor dient een aparte (uitgebreide)

planologische procedure te worden gevolgd. Elk initiatief wordt hierbij afzonderlijk beoordeeld.

Plannen voor woningen die nog kunnen worden toegevoegd (peildatum 1 januari 2018) zijn opgenomen in dit bestemmingsplan en zijn in onderstaande tabel vermeld. Het gaat om in totaal 343 woningen, waarvan 175 woningen in de vorm van nieuwbouw en 168 woningen in de vorm van transformatie.”

Voor onderhavige ontwikkeling worden 3 appartementen toegevoegd in het bestaande historische pand. De 6 appartementen in de nieuwbouw worden op het binnenterrein gerealiseerd. Dit is alleen mogelijk wanneer commerciële ruimte worden opgeheven. Hier is in dit plan sprake van. Zowel het restaurant met een BVO van circa 110m² als de bedrijfsruimte met een BVO van circa 404m² worden onttrokken. Hier komen woningen voor in de plaats. Op de binnenruimte is eveneens voldoende ruimte om te parkeren en het realiseren van 6 nieuwe bergingen. Ten aanzien van de huidige woningvoorraad worden er door de beoogde ontwikkelingen 6 appartementen toegevoegd. 3 appartementen worden vervangen. In totaal worden er 9 nieuwe appartementen gerealiseerd.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer is reeds bij de achterburen geweest om het voorgenomen plan toe te lichten. Gekozen is om eerst naar de achterburen te gaan daar zij het meeste invloed zullen ondervinden van de plannen. Een afspraak bij de beide burens aan de Maaspoort staat nog op de planning, doordat het programma (wonen) de positie ervan op het perceel voor hen ongeveer gelijk blijft is hier nog geen overleg voor ingepland.

De burens rechts achter het terrein, Sint Hieronymusstraat 25, zijn enthousiast over de mogelijke ontwikkeling. Er wordt aangegeven dat alles beter is dan de bestaande bouw achter hun perceel. De nieuwbouw is op geruime afstand, en daarom heeft eigenaar hier geen problemen mee.

De burens schuin achter het terrein, Sint Jorisstraat 3, had bedenkingen bij de ontwikkeling, gezien de privacy in onder andere de achtertuin. Daarop hebben we het plan gewijzigd, door het achterste bouwvolume te draaien. Zicht vanuit de woningen is nu gericht op het eigen terrein. Aanvullende wens was nog om een voorziening te treffen om de inijk nog wat meer te beperken. We zijn voornemens om deze voorziening als groen element toe te voegen aan het plan, om hiermee zo veel mogelijk aan de wensen tegemoet te komen.

Het herziene bouwplan met de aangepaste positie van het achterste bouwvolume wordt momenteel nog voorgelegd aan de omwonenden van de aangrenzende percelen. Deze open en constructieve benadering illustreert van de omgevingsdialoog en laat zien dat de initiatiefnemer zeker rekening houdt met de belangen en feedback van directe burens, en om het uiteindelijke ontwerp zo goed mogelijk af te stemmen op de omgeving en de wensen van alle betrokken partijen.

Afsluiting

Wij verzoeken u om een principebesluit te nemen voor de realisatie van de 9 appartementen en de revitalisering van het historische pand aan de Maaspoort 16.

Mocht u meer informatie nodig hebben dan horen wij dat graag. Uiteraard zijn wij bereid om dit verzoek (mondeling) nader toe te lichten.

We zien uw reactie graag tegemoet

Met vriendelijke groet,

Namens Rovo vastgoed B.V.

[Redacted signature]

strategisch adviseur ruimtelijke ordening



[Redacted contact information] @mountadvies.nl | www.mountadvies.nl

De Loop 22 | 6027 SB Soerendonk | KVK 7725284