

Rovo Vastgoed B.V.



Weert, **05 OKT. 2023**

Onderwerp: principeverzoek Maaspoort 16  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 2218607 / 2218630

Beste ,

Op 6 september 2023 heeft u namens de eigenaar een principeverzoek ingediend voor de gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijke herontwikkeling van de bebouwing aan de Maaspoort 16. 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. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe met de transformatie van het pand Maaspoort 16 naar 3 appartementen en de sloop van bedrijfsbebouwing op het achterterrein en nieuwbouw van 6 appartementen op de percelen sectie S nummers 968 en 3069 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (TAM-IMRO in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan) tot uiterlijk 1 mei 2024.

### **Bestemmingsplan**

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.

### **Motivering**

*Met de ontwikkeling wordt het aantal commerciële m<sup>2</sup> 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. De woningen worden gerealiseerd in de vrije huursector.

*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.

### **Aandachtspunt**

Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er is in het plan voorzien in 6 parkeerplaatsen. Er worden 9 woningen toegevoegd. Wij wijzen u er op 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.

### **Overeenkomst**

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie (zie bijlage) inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp TAM-IMRO plan in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan dient uiterlijk 1 mei 2024 te zijn ingediend.

### **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 wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

### **Leges**

Voor een wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan bedragen de legeskosten € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het Omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

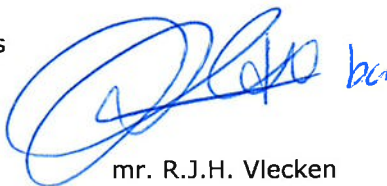
### **Tot slot**

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 onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders



drs. H.J.M. van den Berg  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlagen:

1. informatie bestemmingsplan
2. informatie t.b.v. grondexploitatie

