

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2279500
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2279499
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Jacobs-Coolen Investment B.V. inzake de realisatie van woningen en de aanpassing van openbaar gebied op de locatie Tromplaan hoek Nieuwendijk te Weert.' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 1 november 2022 in principe ingestemd met de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot woningbouw met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het plan

Het voornemen is twee appartementengebouwen te realiseren, waarvan één volledig uit sociale huurwoningen bestaat (28 woningen) en één uit 29 koopwoningen. De appartementen hebben een oppervlakte, variërend van 65 – 124 m². Bij nader inzien worden geen ondergrondse bergingen en parkeervoorzieningen gerealiseerd maar vindt parkeren op maaiveld plaats. Hiertoe zijn aanvullende gronden verworven. Het gaat om 66 parkeerplaatsen. Er worden 4 deelauto's ingezet. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan. Op de begane grond van elk gebouw wordt in de bouwmassa een gemeenschappelijke fietsenberging /scootmobielstalling gerealiseerd. Private bergruimten worden in de appartementen gerealiseerd.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 28 november 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 1\

De secretaris,

Op de locatie is momenteel een bedrijfsgebouw met buitenruimte (verhard) aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 665 m². Het aantal m² BVO is 865 m². Het perceel T 4054 heeft een oppervlakte van 4.310 m². Aanvullend is een gedeelte van perceel T 4055 met een oppervlakte van ca. 225 m² gekocht ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is perifere detailhandel toegestaan alsmede bedrijven tot en met categorie 2. Binnen het bouwvlak is een maximum goothoogte toegelaten van 8 m en een maximum bouwhoogte van 12 m.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 21 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

Resultaten

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Aan de zijde van de Roermondseweg ligt een tuinmeubelzaak. Dit bedrijf blijft gehandhaafd, met bijbehorend parkeerterrein. Aan de zijde van de Tromplaan ligt een bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve van opslag, zowel in het gebouw als op de omliggende buitenruimte. Aan de Tromplaan zijn hoofdzakelijk woningen georiënteerd. De locatie ligt aldus in een overgangszone van bedrijventerrein naar wonen. Aan de noordzijde ligt het complex Leenhof, met twee appartementengebouwen. Aan de oostzijde ligt het woongebied Leukerhof, met direct grenzend aan de locatie sociale huurwoningen (deels beneden en bovenwoningen, deels grondgebonden seniorenwoningen) en drie vrijstaande woningen, direct grenzend aan de locatie. Aan de zuidzijde ligt een tuinmeubelzaak, welke is ontsloten via de Roermondseweg. Aan de westzijde ligt een vrijstaande woning alsmede een locatie van een voormalig bedrijf in zonweringen, waar herontwikkeling naar grondgebonden woningen plaats vindt.

De bouwmassa wordt alzijdig ontworpen en is geleed, met verspringingen in de gevel en verschillend materiaalgebruik (metselwerk en plaatmateriaal in houtlook). De 3^e verdieping is terugliggend, op het vrije sector blok is een 4^e verder terugliggende verdieping gesitueerd. Er wordt rekening gehouden met de kromming in de weg, een van de bouwmassa's wordt verdraaid. Het parkeren wordt op eigen terrein op maaiveld opgevangen. Er wordt een centrale binnentuin aangelegd, waar zich de toegang tot de gebouwen bevindt. Er wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur. Om inzicht te beperken worden leibomen en een haag geplaatst nabij de tuinen van de woningen aan

Leukerhof. De locatie wordt groen afgezoomd. De bomen aan de Tromplaan in de openbare ruimte blijven gehandhaafd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025.
De woningbehoefte richt zich nagenoeg geheel op levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Daarnaast ligt er nog een grote opgave voor sociale huurwoningen. Er ligt een ambitie om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen in Weert toe te voegen. Spreiding over de woonwijken is belangrijk. Leuken kent relatief weinig sociale huurwoningen (17% tegenover gemiddeld 22% in Weert). De wijk kent een bovengemiddeld aandeel grondgebonden woningen (95% tegenover 75% gemiddeld in Weert). In Leuken vergrijsst de bevolking weliswaar minder dan in Weert (er wonen relatief meer gezinnen met kinderen), er is echter ook sprake van gezinsverdunding. Leuken kent nog een autonome groei van ongeveer 130 huishoudens (Etil 2021). Daar staan plannen voor ongeveer 83 woningen tegenover.

De plattegronden van de nieuw te bouwen woningen variëren in oppervlaktes. Bij de sociale huurwoningen varieert de oppervlakte van 64 m² - 94 m². Bij de vrije sectorwoningen is dit 64 m² - 124 m². Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer woningdifferentiatie binnen de appartementencomplexen. Dit heeft gevolg dat ook de huur- en koopprijzen meer gedifferentieerd zijn.

Gelet op de grote opgave sociale huurwoningen wordt hier bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang strikter op getoetst. Voorliggend initiatief is hier een voorbeeld van. Het plan is op 17 oktober 2022 regionaal afgestemd.

Er worden 28 woningen in de sociale huur en 4 betaalbare koopwoningen gerealiseerd (koopprijs < € 355.000,-). Het aandeel sociaal en betaalbaar komt uit op 56%.

1.3 Er wordt een bedrijf in een woonwijk gesaneerd.
In de structuurvisie is beleid opgenomen voor de sanering van bedrijven in woonwijken. In dat geval kunnen nieuwe plannen voor woningbouw worden toegelaten. Op de locatie is een bedrijf aanwezig. Het beleid richt zich op vestiging van bedrijven op een bedrijventerrein. In dit geval ligt het bedrijf aan een straat waar hoofdzakelijk woningen liggen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor categorie 2 bedrijven en perifere detailhandel tot een bouwhoogte van 12 m in een woonomgeving komt te vervallen.

1.4 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 bebouwd gebied heeft de voorkeur. Het bedrijf betreft een locatie in bebouwd gebied en daarmee een inbreidingslocatie.

2. We willen geen risico lopen.
In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.
In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Er is nog geen overeenstemming met Wonen Limburg over de sociale huurwoningen. Dat is de reden dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat het gebouw met sociale

huurwoningen ook uitsluitend als sociale huurwoning mag worden gebruikt. Ook zijn hierover afspraken gemaakt in de overeenkomst.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 38.816,-. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte, die door initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het bebouwd gebied.

Er is een bedrag van € 10.000,- overeen gekomen voor de controle van het bestek en het toezicht op de aanpassing van de openbare ruimte.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.227,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

OG, Gé Jeukens

Extern:

Pouderoyen-Tonnaer

Jacobs-Coolen Investment B.V.

Participatie

Er heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor omwonenden en de wijkraad op 7 november 2022. Er is aandacht gevraagd voor de snelheid op de Tromplaan en de verkeersveiligheid op de T-splitsing Tromplaan – Nieuwendijk. Bij de aanpassingen van de openbare ruimte is rekening gehouden met de opmerkingen.

Omwonenden en belanghebbenden worden tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2023 door initiatiefnemer geïnformeerd.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Tromplaan ongenr. – Toelichting
- 02 Bp. Tromplaan ongenr. – Regels
- 03 Bp. Tromplaan ongenr. – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels – Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan
- 05 Bijlage 1 bij toelichting – Aanmeldnotitie
- 06 Bijlage 2 bij toelichting – Akoestisch onderzoek
- 07 Bijlage 3 bij toelichting – Verkennend bodemonderzoek
- 08 Bijlage 4 bij toelichting – Archeologisch onderzoek
- 09 Bijlage 5 bij toelichting – Notitie beoordeling stikstof
- 10 Bijlage 6 bij toelichting – Ecologisch onderzoek
- 11 Bijlage 7 bij toelichting – Quicksan flora en fauna
- 12 Bijlage 8 bij toelichting – Infiltratieonderzoek
- 13 Ontwerp raadsbesluit Tromplaan ongenr.
- 14 Anterieure en planschadeovereenkomst Tromplaan ongenr.

