

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2284861
Naam opsteller voorstel	: Denise Hulsen d.hulsen@weert.nl , 0495575326	Zaaknummer: 2184962
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14.

Voorstel

In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot 14 appartementen met een parkeerkelder door middel van een TAM omgevingsplan tot uiterlijk 1 september 2024.

Inleiding

Op 26 juni 2023 heeft Keeris architecten namens initiatiefnemer ELI B.V. uit Eersel een (aangepast) principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de panden Roermondseweg 10, 12 en 14. Het pand Roermondseweg 10-12 is een gedateerd bedrijfs-/kantoorgebouw dat al geruime tijd leeg staat. Het pand Roermondseweg 14 is een woning die is gesitueerd achteraan op het perceel waardoor er een vreemde onderbreking in de bebouwing aan de straat is.

Het principeverzoek omvat een herontwikkeling van de totale locatie naar een appartementengebouw met 14 koopappartementen in het hogere prijssegment en een ondergrondse parkeerkelder. De locatie wordt tweezijdig ontsloten; aan de achterzijde op Geertenhof en aan de voorzijde op de Roermondseweg. Zie bijlage 1 en 2.

Het eerste plan is ingediend in januari 2023. Dit planvoornemen bestond uit 20 woningen in het betaalbare segment, echter dit was stedenbouwkundig niet akkoord. Het aantal woningen is zodoende teruggebracht naar 14. Het is echter niet mogelijk deze in het betaalbare segment te realiseren.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan van rechtswege (voorheen bestemmingsplannen) 'Woongebieden 2019' (ter plaatse van Roermondseweg 14) en 'Binnenstad 2017' (ter plaatse van Roermondseweg 10 en 12). Binnen 'Woongebieden 2019' is de bestemming

Weert, 28 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	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.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 20 februari 2024

Nummer: 2

De secretaris,

'Wonen', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Binnen 'Binnenstad 2017' is de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. het maximum aantal toegestane woningen wordt overschreden. Er is op dit moment 1 woning toegelaten en aanwezig (Roermondseweg 14). Voorliggend herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er zal worden gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden.

Doel(en)

De herontwikkeling draagt bij aan de transformatie van commerciële functies in woonwijken naar wonen en de clustering van commerciële functies in de binnenstad en de wijkcentra. Daarnaast wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De ontwikkeling draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'Tempo houden op bouwontwikkeling' en 'Extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Resultaten

Door deze herontwikkeling is kwaliteitsarme bebouwing gesaneerd, wordt de deels commerciële functie getransformeerd naar wonen en neemt de woningvoorraad toe met 13 woningen (1 woning gesloopt, 14 nieuwe appartementen).

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure wijziging omgevingsplan (met toepassing van een TAM-omgevingsplan).

Argumenten

De locatie is geschikt; met deze herontwikkeling wordt een (deels) commerciële functie getransformeerd naar wonen. Er wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie.

Het betreft een kwaliteitsarme locatie met deels leegstaande verouderde bebouwing. Het kantoor staat al zeer lange tijd te huur/te koop (ca. 10 jaar). De woning is uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt slecht gepositioneerd, achteraan op het perceel. Hierdoor is er sprake van een vreemde onderbreking van de bebouwing aan de straat. De locatie kan een kwaliteitsverbetering goed gebruiken. Herontwikkeling, waarbij de commerciële functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat alle huidige bebouwing gesloopt wordt en vervangen door een nieuw appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen in vier bouwlagen en een ondergrondse parkeerkelder. Deze kelder biedt ruimte aan 14 parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen zijn op maaiveldniveau voorzien.

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 herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing. Deze locatie voldoet daaraan; het betreft percelen met een verouderd kantoorgebouw en een minder courante woning. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een hoogwaardig appartementengebouw met 14 woningen. Het plan speelt in op de actuele woningbehoefte in Weert en met de sloop van een langdurig leegstaand kantoorgebouw wordt leegstand verminderd.

De 14 appartementen worden gerealiseerd in het hogere segment, waarbij sprake is van dure koop. Het betreft royale appartementen, variërend van 90 m² tot 157 m². Uit de afgegeven prijsindicatie blijkt dat de verkoopprijs varieert van circa € 425.000,- tot € 780.000,-. Het is niet haalbaar gebleken om (een deel van) de woningen in het betaalbare segment te realiseren (< € 355.000,- bij koop, prijspeil 2023). Het complex bevat ook een lift, waardoor de appartementen in de basis levensloopbestendig zijn. Door de toevoeging van nieuwe woningen in het hoge prijssegment kan een verhuisketen op gang worden gebracht. Hierdoor kunnen andere doelgroepen doorstromen en dus kansen krijgen in de bestaande woningvoorraad.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd op 7 maart 2023. Het planvoornemen wordt aan de planvoorraad toegevoegd alsmede aan de Plan capaciteitsmonitor van de provincie zodat het planvoornemen per 1-1-2024 deel uitmaakt van de planvoorraad.

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 principe toestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttekeningen en risico's

Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. 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 het nog aan te leveren m² bvo (bruto vloeroppervlak) in de bestaande en in de nieuwe situatie een bijdrage van € 18,- per m² bvo te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Wanneer de overeenkomst wordt aangegaan nadat de Omgevingsvisie Weert is vastgesteld en in werking is getreden, bedraagt deze bijdrage € 26,- per extra m² bvo en wordt deze 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:

R&E, intaketeam

R&E, Marian Arts, beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen

R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige

OG, Joris Pouderoijen, verkeerskundige

OG, Jurjen Feld, Parkeerregisseur

Extern:

-

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te voeren over het planvoornemen.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Op 6 februari jl. is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2024 de tijd gegeven om een ontwerp TAM-omgevingsplan in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Roermondseweg (brief)
2. Principeverzoek Roermondseweg (plan)
3. Antwoordbrief principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14
4. Bijlage bij antwoordbrief: informatie TAM-omgevingsplan