



College van burgemeester en wethouders gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Onderwerp: Principe-verzoek Roermondseweg te Weert

Eersel, 26 juni 2023

Geacht College,

Namens onze opdrachtgever, ELI B.V., vraag ik uw aandacht voor het verlenen van medewerking aan het realiseren van 14 appartementen aan de Roermondseweg te Weert.



Het betreft woningbouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Weert WEE01 sectie S-5257 en S-418.

Aanleiding tot principeverzoek:

De huidige staat van het pand aan de Roermondseweg 10-12 is gedateerd en het pand staat leeg.

De naastgelegen woning op nummer 14 past niet meer in het huidige straatbeeld. De woning ligt ver achter op het perceel en vormt een onderbreking in de voorgevelrooilijn van de belendende percelen.

De initiatiefnemer heeft als doel beide locaties te koppelen en te transformeren naar een nieuwe geschikte woonlocatie bestemd voor diverse levensloopbestendige appartementen. Voor ELI B.V. is een plan ontwikkeld voor de bouw van 14 gestapelde appartementen met parkeerkelder. Voor deze woningen en parkeerkelder wordt een ontsluiting gecreëerd aan de achterzijde.

Onderbouwing principeverzoek:

Kadastrale informatie.



Deze percelen zijn plaatselijk bekend gemeente Weert, WEE01 sectie S-5257 en S-418.

Bestemmingsplan:

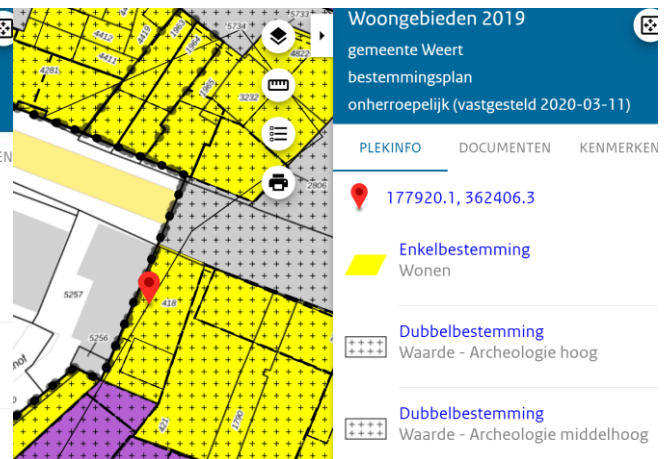
Op het perceel Roermondseweg 10-12 geldt het bestemmingsplan Binnenstad 2017. Dit plan is vastgesteld op 26 september 2018 en is onherroepelijk. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "gemengd" met een dubbelbestemming "archeologisch waardevol".

Op het perceel Roermondseweg 14 geldt het bestemmingsplan Woongebieden 2019. Dit plan is vastgesteld op 11 november 2020 en is eveneens onherroepelijk. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "wonen" met een dubbelbestemming "archeologisch waardevol".

Binnenstad 2017 (circa 60%)



Woongebieden 2019 (circa 40%)



Binnen deze bestemmingen is wonen en gemengd toegestaan.

Visie:

Structuurvisie wonen, Midden-Limburg, 2022 tot en met 2025

Gemeente Weert, hoofdstuk bijlage 7 pagina 70.

Het ingezette beleid waarbij leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar woningen en waarbij kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken worden gesaneerd en plaats maken voor nieuwbouw, werpt zijn vruchten af. De markt pakt dit goed op.

Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant).

Coalitieprogramma "Samen Doen: Eerlijk., Sociaal en Ambitieuus":

In het coalitieprogramma is vastgelegd dat de gemeente Weert groeit en blijft groeien. Om deze groei op te vangen wordt ingezet op realisatie van 1000 woningen in de stad, afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Er wordt ingezet op gemengde wijken. Bij voorkeur wordt woningbouw gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied.

Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018 – 2023 gemeente Weert (uitgevoerd door Etil research group)

Dit onderzoek geeft aan dat de woningbehoefte berekend is en dat er in 2030 circa 860 extra woningen nodig zijn (kwantitatieve behoefte). Verder blijft uit dit onderzoek dat de meerderheid van de mensen die willen verhuizen op zoek is naar een levensloopbestendige koopwoning.

Beoogd verzoek:

Het verzoek heeft betrekking op de realisatie van twintig levensloopbestendige appartementen voor het hogere segment.

Begane grond, wonen plus bergingen aan achterzijde.

- Bouwnr 1 90 m2 circa € 425.000
- Bouwnr 2 97 m2 circa € 458.000
- Bouwnr 3 84 m2 circa € 396.000

1e etage

- Bouwnr 4 90 m2 circa € 432.000
- Bouwnr 5 97 m2 circa € 465.000
- Bouwnr 6 103 m2 circa € 494.000
- Bouwnr 7 101 m2 circa € 484.000
- Bouwnr 8 90 m2 circa € 432.000

2e etage

- Bouwnr 9 90 m2 circa € 436.000
- Bouwnr 10 97 m2 circa € 470.000
- Bouwnr 11 103 m2 circa € 499.000
- Bouwnr 12 121 m2 circa € 600.000

3e etage

- Bouwnr 13 75 m2 circa € 425.000
- Bouwnr 14 157 m2 circa € 780.000

Bouwnummers 12 en 14 beschikken over een groot dakterras.

Bouwnummer 13 beschikt over een groot balkon.

Prijzen onder voorbehoud. Er zal een parkeerkelder worden gerealiseerd.

Situatie:

Deze centrumlocatie kent een dubbele ontsluiting aan de Roermondseweg en aan de Geertenhof. Aan de Geertenhof is een Trafohuis (Enexis) gesitueerd. Er is een Clickmelding gedaan en het blijkt dat over het rechter perceel een aantal nutsleidingen zijn gelegen. In het ontwerp van de appartementen is rekening gehouden met deze leidingstrook.

Amoveren bestaande bouw:

Voor deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen bestaande panden gesloopt moeten worden, hiervoor zal een flora en fauna onderzoek worden gedaan, en een asbestinventarisatie worden opgesteld. Het trafohuis aan de achterzijde blijft behouden.

Archeologie:

Archeologie i.v.m. dubbelbestemming 'waarde – archeologie hoog'; hiervoor zal een onderzoek ter plaatse worden uitgevoerd tijdens en/of na het slopen van de bestaande panden.

Omgeving:

Belangrijk is dat de omgeving en dus de belende percelen tijdig worden geïnformeerd over dit verzoek. Hiervoor zal de initiatiefnemer een omgevingsdialogo faciliteren.

Parkeren:

In samenspraak met de gemeente Weert en de verkeerskundige is er door middel van enkele varianten studies tot de volgende overeenstemming gekomen; Per appartement wordt er verplicht 1.4 parkeerplaats per appartement verlangd. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd. In het voorlopig Ontwerp zijn deze deels voorzien op straatniveau waarop enkele privé parkeerplaatsen in relatie tot het openbaar terrein aan de Geertenhof worden gepositioneerd. In de basis zal er worden geparkeerd in een afgesloten parkeerkelder die te bereiken is van de Geertenhof, hierin zijn 14 parkeerplaatsen gesitueerd. Bergingen zijn gepositioneerd op eigen terrein op begane grond zodat deze functioneel kunnen worden ingezet als fietsenberging.

Stedenbouwkundig inpassing, Ontwerp:

Schaal en massa:

In het Stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht met de belendende bebouwing. Het naastgelegen appartementengebouw rechts, is opgebouwd uit 3, 4 en 5 lagen en het tegenoverliggende, recent opgeleverde, woongebouw heeft maar liefst 5 bouwlagen. Aan de linkerzijde is de bestaande en originele lintbebouwing van de Roermondseweg terug te vinden. Een 4-laags gebouw kan over het algemeen goed passen in deze stedelijke omgeving in het centrum van Weert. Maar het is belangrijk om ervoor te zorgen dat het niet te overheersend is. Hierom is in het ontwerp gebruik gemaakt van stapsgewijze volumes en verspringende gevels om het gebouw visueel te breken en te laten aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Materialen en gevelontwerp:

Het gevelontwerp dat zowel modern als harmonieus is met de omgeving wordt opgebouwd uit hoogwaardige materialen zoals glas, strak metselwerk en duurzame gevelbekleding. Er is gekozen voor een zogenaamde set-back ten behoeve van de inpassing in het bestaande straatprofiel.

Resume:

Namens ELI B.V. verzoeken wij u om planologisch medewerking te verlenen aan dit initiatief. Graag vernemen wij van u of u hieraan medewerking wilt verlenen en welke vervolprocedure in gang kan worden gezet.

Gelieve de aanvraag en de factuur voor de verschuldigde leges van het in behandeling nemen van dit principeverzoek op naam te zetten van onze opdrachtgever:

ELI B.V.

t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]

Natuurlijk zijn wij bereid om het ontwikkelplan samen met onze opdrachtgever nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Keeris Architecten
[REDACTED]

Bijlage:

- SchetsOntwerp / Voorlopig ontwerp situatietekening, concept plattegronden + Impressie.