

ELI B.V.
t.a.v. [REDACTED]

Weert,

22 FEB. 2024

Onderwerp: principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2184962 / 2329862

Beste [REDACTED]

Op 26 juni 2023 hebben wij een aangepast principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot een appartementengebouw met 14 koopwoningen en een ondergrondse parkeerkelder.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot een appartementengebouw met 14 koopwoningen en een ondergrondse parkeerkelder. Dit middels een wijziging van het omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De principetoestemming geldt tot 1 september 2024. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) 'Woongebieden 2019' (ter plaatse van Roermondseweg 14) en 'Binnenstad 2017' (ter plaatse van Roermondseweg 10 en 12). Binnen (voorheen) het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Binnen het

bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. De herontwikkeling 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). Het herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan.

Motivering

De locatie is in principe 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 in 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).

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.

Aandachtspunten

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.

Er dient een rapportage opgesteld te worden 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.

Overeenkomst

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met u aangegaan. Wij verzoeken u in dit kader de berekening te overleggen van de m² bruto vloeroppervlakte (bvo) in de bestaande en in de nieuwe situatie. Op basis hiervan dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Na vaststelling van de Omgevingsvisie Weert zal deze bijdrage wijzigen in € 26,- per m² bvo (onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad). Deze wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit is de 'opvolger' van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Een en ander wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 september 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 omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

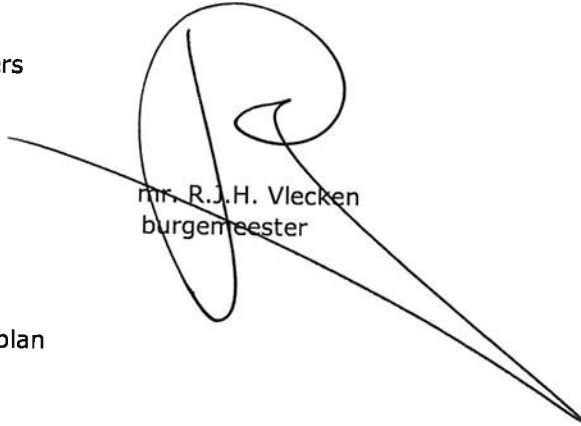
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Denise Hulsen. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 326 en per e-mail via d.hulsen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage:
01. bijlage TAM-omgevingsplan