

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 11 februari 2025

Onderwerp : Motie herinrichtingsplan en beeldkwaliteit Open Park Weert - Woningen (2)
Kenmerk : 1869320/2732962

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 25 september 2024 is een voorstel behandeld over het herinrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan voor Open Park Weert. Hierbij heeft u een motie aangenomen over de realisatie van woningen in het gebied. In deze brief informeren wij u hierover.

De motie

In uw motie draagt u het college op om de mogelijkheid tot realisatie van woningen, al dan niet voor sporters die bij een van de gebruikers van de binnensportaccommodatie sporten, als onderdeel van de binnensportaccommodatie of ergens anders op Open Park Weert in kaart te brengen. En u draagt het college op uw raad hiervan tijdig te informeren.

Huidige planologisch regime

In Open Park Weert is woningbouw op dit moment niet toegestaan op grond van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Mogelijkheden voor woningbouw

De realisatie van woningen kan kansen bieden voor sporters en de woningmarkt in Weert. De ontwikkeling moet getoetst worden aan planologische en stedenbouwkundige kaders. Er wordt gekeken naar het gemeentelijk en provinciaal beleid. Op grond van de Omgevingswet is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving nodig. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (lees: aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

Bij de afweging wordt onderzocht of er voldoende afstand is tussen de woningen en omliggende functies. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de afstand van de woningen tot de Ringbaan (in verband met wegverkeerslawaaï en externe veiligheid), de Bosuil, de parkeerplaatsen, de sportvelden en de sporthal (norm: afstand moet minimaal 50 meter zijn) en de padelbanen (norm: afstand moet minimaal 130 meter zijn).

Ook moet rekening gehouden worden met de geluidzone van Kanaalzone I. Deze ligt over het zuidelijk deel van Open Park Weert. Hier is de toevoeging van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Ook ligt er een molenbiotoop over een groot deel van het gebied. Deze beperkt de toegelaten bouwhoogte.

Er is in Open Park Weert één gebied waar woningen toegelaten worden gelet op de geldende hindercontouren. Dit gebied van ca. 600 m² ligt tussen de huidige sporthal en de Odamolenstraat, zie ook bijlage 1. Het gebied heeft een aantal belemmeringen. Zo zijn geluid reducerende maatregelen rondom het nieuwe parkeerterrein nodig. De molenbiotoop laat een maximale bouwhoogte van ongeveer 8 meter toe. Ook staan er enkele bomen die gekapt zouden moeten worden voor de ontwikkeling.

Mogelijkheden voor kortdurend verblijf

Er is onderzocht of de realisatie van een gebouw voor kortdurend verblijf de mogelijkheden vergroot. In dat geval is alleen sprake van een logiesfunctie, waar mensen maar kort verblijven, zoals een vakantieverblijf of een hotel. Dat is geen geluidgevoelig gebouw, waardoor andere eisen gelden dan voor woningen. Maar ook dan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er onder andere vanwege het geluid voldoende afstand gehouden moet worden tot de omliggende functies. Dit zal slechts in beperkte mate leiden tot een verruiming van de bouw mogelijkheden.

Overigens zal voor de huisvesting van sporters in de regel geen sprake zijn van een logiesfunctie, omdat dit geen kortdurend verblijf betreft. Dat betekent dat de regels voor woningbouw gelden.

Mogelijkheden voor een tijdelijke afwijking

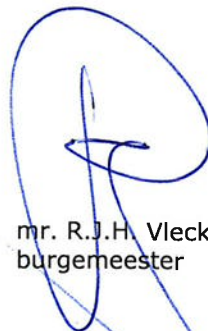
Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan tijdelijk worden afgeweken van het omgevingsplan. Hiermee zou woningbouw voor een bepaalde periode toegelaten kunnen worden. Aan het einde van deze periode moeten de woningen gesloopt worden. Ook hier moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is een concreet initiatief met bijbehorende onderbouwing nodig om te bepalen of dat aan de orde is.

Er is nu geen concreet initiatief voor woningbouw in Open Park Weert. Mocht er een initiatief komen vanuit de markt, dan zullen we de mogelijkheden nader verkennen met die partij. Dit vraagt diepgaander onderzoek en dito capaciteit.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: indicatieve weergave van het gebied buiten de hindercontouren

Bijlage

Op onderstaande afbeelding is indicatief het gebied aangegeven dat buiten de hindercontouren van Open Park Weert en omgeving ligt.

