

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2864883
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen l.giesen@weert.nl, 0495-575433	Zaaknummer: 2863774
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek woningbouw Drehmansstraat 8 (locatie Ray Prickers).

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de invulling van woningbouw (inbreidingsplan) op de locatie Drehmansstraat 8 voor maximaal 50 appartementen met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 mei 2026.
2. De uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Inleiding

Op 12 maart 2025 heeft Lammers Real Estate een principeverzoek ingediend voor een woningbouwontwikkeling van 50 appartementen op de locatie Drehmansstraat 8. Deze locatie is zeer centraal gelegen nabij de voorzieningen van de binnenstad en de openbaar vervoerverbindingen van het NS Station Weert. De locatie is gelegen tussen de Sint Paulusstraat en het Stationsplein-Sint Maartenslaan. Het gaat om de oude tennisbanen van vereniging LTC Ray Prickers die opgeheven is in januari 2024 vanwege teruglopende ledenaantallen. Het terrein is in de huidige staat verkocht aan de initiatiefnemer.

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing: 'Sport' met een klein bouwvlak, 'Verkeer' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en 'Waarde - Archeologie middelhoog'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden woningen mogelijk gemaakt op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen niet zijn toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitsvergunning (Bopa) met een uitgebreide procedure.

Doel(en)

Het doel is te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Door invulling te geven aan deze woningbouwontwikkeling wordt voorzien in de woningbehoefte van Weert. Hiermee draagt dit plan bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Versterken van een divers woningaanbod in de wijk
- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar

Resultaten

Er worden maximaal 50 woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma. Dit programma dient te voldoen aan de Woondeal en concept Wet versterking regie volkshuisvesting (minimaal 30% sociaal, minimaal 37% betaalbaar en maximaal 33% vrije sector).

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 13-05-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 3

De secretaris



Hiermee draagt dit plan bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- 30% van de nieuwbouw is sociaal;
- 37% van de nieuwbouw betreft middenhuur en/of betaalbare koop;
- De zachte plancapaciteit bedraagt minimaal 3.500 woningen;
- Minimaal 700 woningen in de harde plancapaciteit;
- Woningvoorraad groeit met 250 woningen.

Activiteiten

- Sluiten intentieovereenkomst
- Sluiten anterieure overeenkomst
- Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (uitgebreide) procedure.

Argumenten

1.1. Er wordt voorzien in een passende invulling met woningbouw

In februari 2024 is een gebiedspaspoort opgesteld voor deze locatie. LTC Ray Prickers had de locatie toen namelijk te koop gezet en met een gebiedspaspoort werd inzicht gegeven in de mogelijkheden van de locatie. Het gebiedspaspoort is bedoeld als richtinggevend document voor potentiële kopers met als vertrekpunt het beleidsmatig kader vanuit onze raad. In dit document is allereerst gesteld dat de locatie van de voormalige tennisclub zich leent voor woningbouw. Verder is op deze locatie sprake van een overgang van hoge dichtheden in de vorm van hoogbouw in de stationsomgeving en lage dichtheden in de buurt Maaspoort. Aandachtspunten voor een ontwikkeling op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen, op een zorgvuldige wijze omgaan met water en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor de omgevingskwaliteit. In het gebiedspaspoort wordt stedenbouwkundig geadviseerd de aangrenzende percelen eveneens te betrekken in de ontwikkeling. In het kader van dit principeverzoek gaat initiatiefnemer echter uitsluitend uit van het perceel dat ze hebben aangekocht. De aangrenzende percelen staan op dit moment niet in de verkoop. Tenslotte ligt in het plangebied een karakteristiek gebouw. Dit gebouw heeft geen monumentale status en ligt niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Wij hebben gevraagd aan initiatiefnemer om het gebouw te behouden maar initiatiefnemer geeft aan dat dit niet haalbaar is vanwege de centrale ligging van het gebouw binnen het plangebied.

1.2. Er is sprake van een gevarieerd programma op een centrale plek

De locatie scoort zeer hoog vanwege haar centrale ligging nabij de voorzieningen van het centrum en de openbaar vervoer verbindingen bij het station. Er ligt nu een initiatief voor 50 appartementen in verschillende prijssegmenten. Er zijn 15 sociale huurappartementen (30%), 19 appartementen in de middenhuur (38%) en 16 in de duurdere huur (32 %) beoogd. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Woondeal. De appartementen worden volledig in eigen beheer ontwikkeld en door een private verhuurder verhuurd. Het gaat om nultredenwoningen met de BAT-score 3 Rolstoelgeschikt. Het aandeel van minimaal 30% sociaal door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 25 jaar geborgd. Het aandeel van 38% betaalbaar door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 15 jaar geborgd.

1.3. De stedenbouwkundige massa is voorstelbaar op de locatie

De invulling van de locatie met het voorgestelde appartementencomplex is stedenbouwkundig voorstelbaar. Het betreft een stedelijke inbreiding, passend binnen de voorwaarden als gesteld in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, specifiek de paragraaf Hoogbouwvisie. Het plan bestaat uit drie gebouwen die met elkaar verbonden zijn via enkele loopburggen. Eén gebouw met 3 bouwlagen is evenwijdig aan de Drehmansstraat gesitueerd en huisvest het middensegment. Dit gebouw staat op voldoende afstand van de straat en kan daarmee groen worden omzoomd. Het tweede gebouw, met eveneens 3

bouwlagen, grenst aan de achterkanten van de woningen aan de Boermansstraat. Hiermee wordt dat deel van het bouwblok ook tweezijdig bebouwd. In dit gebouw wordt vooral sociale huur gerealiseerd. Het derde gebouw wordt ontwikkeld voor het duurdere segment. Dit gebouw staat centraal en heeft 5 bouwlagen (4 lagen en een setback), waar zich ook de lift bevindt. De drie gebouwen liggen rondom een groen binnenhof die de parkeervoorziening van de ontwikkeling vormt. Er is extra aandacht voor vergroening van het binnenterrein, om zo ook de naar binnen georiënteerde appartementen woonkwaliteit te geven. In bijlage 1 vindt u enkele indicatieve impressies van het plan. De woningen aan de Boermansstraat die rechtstreeks aan het plangebied grenzen hebben aan deze zijden geen gevelopeningen (geen ramen of deuren). Omdat de locatie grenst aan diverse percelen is eveneens een zonnestudie overlegd om de schaduwwerking inzichtelijk te maken.

1.4. De ontwikkeling is afgestemd in de regio en met de provincie

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten die in de onderbouwing van de ruimtelijke procedure verder gestalte moeten krijgen zoals de behoefteonderbouwing. Verder spelen er geen provinciale belangen.

Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd op 18 maart 2025 en is akkoord bevonden.

1.5. De principe toestemming wordt in tijd beperkt

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2026 te verbinden.

2.1. Er is sprake van bindend adviesrecht van de gemeenteraad

Er is sprake van een activiteit met meer dan 10 woningen en daarom heeft de gemeenteraad bindend adviesrecht gelet op het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2024. Gelet op de doorlooptijd zal in de praktijk in verreweg de meeste gevallen worden besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op aanvragen waarop bindend adviesrecht van toepassing is. De uitgebreide procedure wordt ook bij dit initiatief toegepast.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De ontwikkeling dient verder uitgewerkt en afgestemd te worden

De (stedenbouwkundige) hoofdopzet is akkoord maar het programma van 50 appartementen is wel ambitieus gelet op de opgaven van water, groen en parkeren.

De Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert is op 4 november 2024 vastgesteld. Hierin wordt bij de uitgangspunten van de groei van Weert aangegeven dat onder andere groen en water structurerende elementen zijn bij stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw. Bij uitbreidingsplannen is minimaal 95 m² groen per woning het uitgangspunt. Dit is een inbreidingsplan en de norm is hier niet realistisch en van toepassing. In het principeverzoek bestaat ongeveer 2/3 van het plangebied uit verharding en gebouwen en 1/3 uit halfverharding en groen. Er is meer groen in het plan gebracht in de vorm van plantvakken tussen de parkeervakken die het binnenhof een groenere uitstraling geven en de omgevingskwaliteit voldoende maakt.

Naast voldoende groen dient op grond van de 'Verordening op de opvang, verwerking en afvoer van hemel- en grondwater 2023' voor nieuwbouw de hemelwaterberging een minimale capaciteit te hebben van 100 liter per m² bebouwd oppervlak en verharding, halfverharding moet daarin ook worden meegenomen en is geen groen. De hemelwatervoorziening moet weer binnen 24 uur volledig beschikbaar zijn. Wij adviseren de berging in verlaagd groen, wadi's of op het dak te realiseren. Bij alle inbreidings- en

uitbreidingsplannen moet een hemelwater- en een vuilwaterplan opgesteld en ter toetsing en goedkeuring aangeboden worden aan de gemeente.

Op dit moment zijn slechts 43 parkeerplaatsen ingetekend terwijl er een parkeerbehoefte bestaat van 45 parkeerplaatsen. Er zullen dus nog enkele plekken toegevoegd moeten worden binnen het plangebied. Tenslotte dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden overgelegd.

De locatie is niet gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Wel bevindt zich binnen het plangebied een karakteristiek gebouw. Het betreft het eerste elektriciteitshuisje van Weert van de PLEM en dateert van 1920. Daarna heeft het gebouw de functie van kleedlokalen van de tennisclub vervuld. Het gebouw heeft geen monumentale status, is ook niet opgenomen in de inventarisatie en het gebouw heeft onvoldoende waarde(n) om een monumentale status te geven. Dit laat echter onverlet dat het een karakteristiek gebouw is dat de kans op zienswijzen en (hoger) beroep bestaat. Daarom is het belangrijk dat er een historische verwijzing in het plan gemaakt dient te worden (eerste elektriciteitshuisje/tennisclub). Dit zit nu nog niet in het plan en dient ter goedkeuring voorgelegd te worden.

1.2. Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie flora en faunaonderzoek, een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorverkeer en een Aerius berekening (stikstof). Vanuit externe veiligheid ligt het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn waardoor beheersmaatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) noodzakelijk zijn.

1.3. 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 de Bopa procedure.

2.1. Indien er een negatief advies wordt afgegeven door de raad dan moet de aanvraag worden geweigerd

Uw college mag niet afwijken van het bindend advies. Dit betekent dus als de raad negatief adviseert de aanvraag moet worden geweigerd en de ontwikkeling (in deze vorm) geen doorgang kan vinden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De volledige aanvraag (voorzien van een motivering waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. Voor de omgevingsvergunning betaalt initiatiefnemer leges. De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-.

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend. Daarnaast dient een bijdrage van minimaal € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

Intern:

R, E & V, intake team

R&E, Marjo Beeren, beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen

R&E, Jeroen Veraa, beleidsadviseur Wonen

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige
R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur Groen, Natuur en Landschap
R&E, Carl Geuljans, beleidsadviseur Water en Riolerings
R&E, Martijn de Leeuw, adviseur Mobiliteit
R&E, Peter Lanting, opgavemanager Woningbouwversnelling
R&E, Lisanne Kegel, beleidsadviseur Monumenten en Architectuur
VTH, Pim Vijgenboom, casemanager vergunningen
OG, Niels Kessels, projectengineer Verkeer & Infratechniek
OCSW, Bram Sentjens, beleidsadviseur Erfgoed en Archeologie

Extern:

Lammers Real Estate
Architectenbureau ZIJN
Provincie Limburg
Ambtelijk regionaal overleg wonen
Veiligheidsregio

Participatie

In april 2024 hebben we een brief ontvangen van diverse omwonenden aan de Sint Paulusstraat. Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen aan de Drehmansstraat, Boermansstraat, Stationsstraat en Sint Paulusstraat overleg te voeren over het voornemen. De omwonenden worden geïnformeerd voordat voorliggend besluit openbaar wordt. De locatie valt onder Weert-Centrum, in deze wijk is geen wijkraad.

Communicatie

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

Op 27 maart jl. is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 mei 2026 de tijd gegeven om een aanvraag Bopa in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Impressies plan Drehmansstraat 8 Ray Prickers
2. Principeverzoek Drehmansstraat 8 Ray Prickers (plan)
3. Zonnestudie Drehmansstraat 8 Ray Prickers
4. Antwoordbrief principeverzoek Drehmansstraat 8
5. Bijlage bij antwoordbrief: informatie Bopa
6. Bijlage bij antwoordbrief: antspeculatiebeding

