

Afdeling	: RE&V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2768859
Naam opsteller voorstel	: Mariëlle Houtappels m.houtappels@weert.nl, 0495575371	Zaaknummer: 2688337
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Schoolstraat 20 en Emmasingel ongenummerd.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verbouwen van Schoolstraat 20 tot 4 woningen en het oprichten van 1 maisonnettewoning en 3 appartementen tussen de appartementengebouwen Emmasingel 8A-8G en 8H-8K met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 september 2025.

Inleiding

Op 20 december 2024 heeft Trullo real estate, namens de eigenaar en initiatiefnemer [REDACTED] een (aangepast) principeverzoek ingediend voor het verbouwen van Schoolstraat 20 tot 4 woningen en het oprichten van 1 maisonnettewoning en 3 appartementen tussen de appartementengebouwen Emmasingel 8A-8G en 8H-8K. Zie bijlage 1.

Aan het indienen van dit verzoek is een geschiedenis voorafgegaan.

In eerdere instantie werd reeds een verzoek voor het plan ingediend. Destijds is geconcludeerd dat het plan in twee delen ontwikkeld zou worden. Met het indienen van het plan voor de maisonnettewoning en appartementengebouwen zou gewacht worden tot de vaststelling van de omgevingsvisie. Voor de verbouwing van Schoolstraat 20 is reeds op 10 juli 2024 een principeakkoord gegeven. Zie bijlage 2. In het onderhavige plan is de invulling van Schoolstraat 20 gelijk.

De tijd heeft de ontwikkelingen ingehaald. Inmiddels is de omgevingsvisie vastgesteld. Omdat er een gezamenlijke ruimte tussen beide planonderdelen ligt, is tussen de gemeente en ontwikkelaar afgesproken dat het plan integraal zou worden ingediend. Een eerste versie is op 29 juli 2024 ingediend. Na een aantal aanpassingen ligt nu onderhavig principeverzoek voor.

Op de locatie geldt het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017'. De grond heeft de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. het maximum aantal toegestane woningen wordt overschreden en aan de zijde van de Emmasingel is geen bouwvlak aanwezig. Voorliggend plan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk door af te wijken van het omgevingsplan. Er zal worden gekozen voor een Bopa. Vanwege de hoogte van het gebouw aan de Emmasingel (5 bouwlagen) leggen we het plan aan u ter besluitvorming voor en zal het plan ook voor bindend adviesrecht aan de raad moeten worden voorgelegd.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 21-01-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer:

12

De secretaris,

Doel(en)

Het plan draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De ontwikkeling draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor iedereen'.

Resultaten

Door deze ontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige invulling gegeven aan de het gemeentelijke monument (stadsboerderij) Schoolstraat 20. Aan de zijde van de Emmasingel wordt de straatwand gecompleteerd, waarbij er een doorkijk gehouden wordt op de voormalige monumentale stadsboerderij. Per saldo neemt de woningvoorraad toe met 8 woningen.

Activiteiten

Sluiten van een anterieure overeenkomst met o.a. aandacht voor nadeelcompensatie en het doorlopen van de ruimtelijke Bopa procedure, waarbij het bindend adviesrecht van de raad noodzakelijk is. Dit vanwege de hoogte van 5 bouwlagen.

Argumenten

Met de voorgestelde woningbouw wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie en krijgt de voormalige monumentale stadsboerderij een nieuwe functie.

De voormalige monumentale stadsboerderij ligt reeds geruime tijd leeg. Een invulling met woningbouw zorgt er voor dat het pand weer in ere hersteld kan worden.

Aan de zijde van de Emmasingel is nu sprake van een braakliggend terrein. Dit is niet aantrekkelijk. Het plan voorziet aan deze zijde in een gebouw van 5 bouwlagen. Dit sluit aan bij de belendende bebouwing.

Door de realisatie van het plan wordt gezorgd voor een kwalitatief hoogwaardige invulling. Wat betreft het parkeren worden er 11 parkeerplaatsen op eigendom van de ontwikkelaar gerealiseerd. Volgens de CROW-normen zouden er 15 parkeerplaatsen nodig zijn.

Vanwege de doelgroep die veelal geen auto bezit en de locatie op zeer korte afstand ligt van OV-haltes en diverse andere voorzieningen, welke eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn, wordt een aantal van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein acceptabel geacht. In het geval dat er wel een auto in gebruik is, kunnen bewoners parkeren in één van de gemeentelijke parkeergarages. Daarbij zullen (potentiële) huurders tijdens het verhuurproces nadrukkelijk geïnformeerd worden van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straat parkeren.

De ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

Goed wonen voor elke doelgroep is een van de uitgangspunten van de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt gesteld dat de gemeente anticipeert op een bevolkingsgroei van maar liefst 10% tot 2035, waarvoor een groot aantal nieuwe woningen nodig zijn. Naast bevolkingsgroei heeft ook een veranderende bevolkingssamenstelling invloed op de woningbehoefte. Er is sprake van ontgroening en vergrijzing, en een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Daarnaast bestaat natuurlijk wel de ambitie om Weert vitaal en dynamisch te houden, en jongere generaties aan te trekken.

Het plangebied ligt binnen de singels, en maakt hiermee onderdeel uit van de binnenstad. In de omgevingsvisie worden (o.a.) de volgende kansen en ambities benoemd voor Weert als stad, alsook voor de binnenstad:

- Het realiseren van (levensloopbestendige) woningen rondom bestaande voorzieningen (inbreiding en verdichten);
- Het realiseren van een mix aan woningtypologieën, aansluitend bij een grote diversiteit aan doelgroepen en huishoudens;
- Het koesteren van cultuurhistorische kwaliteiten in de binnenstad;
- Het transformeren van leegstaand vastgoed naar wonen wat bijdraagt aan een compacter centrum;
- Vergroening en klimaatadaptatie.

Wat betreft de Emmasingel zet de omgevingsvisie in op het versterken van hoogwaardige en karakteristieke architectuur, en het inzetten op wonen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Van de 4 woningen aan de Schoolstraat 20 zullen er 3 in de sociale huur gerealiseerd worden en 1 in de betaalbare huur. De woningen aan de Emmasingel vallen in het dure koopsegment. Hiermee past het plan niet geheel binnen de woondeal. Vanwege de beperkte omvang van het plan en omdat er binnen het plan ook een monument hersteld wordt is dit redelijk.

Voor de locatie Schoolstraat 20 is al een principeakkoord gegeven.

Op 10 juli 2024 is reeds principemedewerking aan het plandeel Schoolstraat 20 verleend. Zie bijlage 2. Deze medewerking gold tot februari 2025. Het heeft meerwaarde dat het plan in een keer opgepakt wordt. Het is dan ook redelijk de principemedewerking te verlengen.

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.

Provincie staat positief ten aanzien van het plan

Op 26 november 2024 heeft de rayonplanoloog via een email aangegeven akkoord te gaan met het plan.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2025 te verbinden.

Kantttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn nog onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

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

Initiatiefnemer wordt verder gewezen dat er een rapportage dient 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 de Bopa.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De stukken voor de Bopa dienen in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten voor dit principeverzoek, het doorlopen van de procedure en de beoordeling van de onderzoeksrapporten komen ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Er wordt een anterieure overeenkomst met daarin ook het onderdeel nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van het nog aan te leveren m² bvo (bruto vloeroppervlak) een bijdrage van € 18,- per m² bvo te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Overleg gevoerd met*Intern:*

Intaketeam

Marian Arts/Denise Hulsen, beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen

Paul Cuppen, stedenbouwkundige

Martijn de Leeuw: adviseur mobiliteit

Lisanne Kegel: beleidsadviseur monumenten en architectuur

Jeroen Veraa: beleidsadviseur wonen

Sjuul Metsemakers/Jeroen Wilms: vergunningverlener bouw

Extern:

rayonplanoloog provincie Limburg

Participatie

Afgesproken is dat initiatiefnemer na een principeakkoord een informatieavond organiseert voor direct betrokkenen en omwonenden.

Communicatie

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

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2025 de tijd gegeven om een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Initiatiefnemer wordt er op gewezen dat, indien vanuit het herstel van het monument Schoolstraat 20, verplichtingen bestaan eerder werkzaamheden te verrichten, onderhavig principeakkoord niet ontslaat om dergelijke verplichting na te komen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Schoolstraat-Emmasingel d.d.19-12-2024
2. Brief 10-7-2024 met principeakkoord Schoolstraat 20
3. Concept antwoordbrief principeverzoek Schoolstraat 20-Emmasingel