

Team	: Omgeving	B&W-voorstel: DJ-3040601
Naam opsteller voorstel	: Denise Hulsen d.hulsen@weert.nl, 06-39557891	Zaaknummer: 3040577
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14.

Voorstel

1. Geen mer-procedure te doorlopen voor de ontwikkeling aan de Roermondseweg 10-14.
2. Met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14' en het ontwerpraadsbesluit in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14' in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Op 20 februari 2024 heeft uw college in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot 14 appartementen met een parkeerkelder door middel van een TAM omgevingsplan.

Het pand Roermondseweg 10-12 is een gedateerd bedrijfs-/kantoorgebouw dat al geruime tijd leeg staat. Het pand Roermondseweg 14 is een woning die is gesitueerd achteraan op het perceel waardoor er een vreemde onderbreking is in de bebouwing aan de straat.

Het plan omvat de herontwikkeling van de gehele locatie naar een appartementengebouw met 14 koopappartementen in het hogere prijssegment en een ondergrondse parkeerkelder. De locatie wordt tweezijdig ontsloten; aan de achterzijde op Geertenhof en aan de voorzijde op de Roermondseweg.

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Omgevingsplan

Op deze locatie geldt het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplannen) 'Woongebieden 2019' (ter plaatse van Roermondseweg 14) en 'Binnenstad 2017' (ter plaatse van Roermondseweg 10 en 12). Binnen 'Woongebieden 2019' is de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Binnen 'Binnenstad 2017' is de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. De ontwikkeling 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).

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 30-9-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 9

De secretaris,



Het herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er is gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt deze ontwikkeling dan ook juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Doel(en)

De herontwikkeling draagt bij aan de transformatie van commerciële functies in woonwijken naar wonen en de clustering van commerciële functies in de binnenstad en de wijkcentra. Daarnaast wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De ontwikkeling draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'Tempo houden op bouwontwikkeling' en 'Extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Resultaten

Het resultaat is een omgevingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt.

Activiteiten

Faciliteren herontwikkeling en het doorlopen van de procedure om het omgevingsplan te wijzigen.

Argumenten

1.1 *Er is geen sprake van een MER of mer-beoordelingsplicht.*

De ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit en daarmee samenhangend de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Uit de toetsing blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Het is daarom niet nodig om een mer-procedure te doorlopen.

2.1 *Er wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie.*

Het betreft in de bestaande situatie 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.

2.2 *De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Uit de motivering van het TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan wetgeving en beleid en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 *De provincie heeft ingestemd met het plan.*

De afstemming met de provincie heeft plaatsgevonden. Op 11 juli 2024 heeft de rayonplanoloog per e-mail laten weten akkoord te gaan met het plan.

3.1 *De terinzagelegging maakt deel uit van de procedure.*

In de Omgevingswet is vastgelegd dat een ontwerp-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het TAM-omgevingsplan is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten bedragen € 3.626,00 (prijsspeil 2024). De legeskosten ad. € 1.256,00 (prijsspeil 2024) van het principeverzoek worden verrekend. Grootboekrekening: 58101, categorie: 83700

Juridische en financiële gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over het afwentelen van eventuele nadeelcompensatie en een te betalen financiële bijdrage ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Lex Giesen, beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen (Omgeving)
Karin van de Water, milieuplanoloog (R&E)
Martijn de Leeuw, verkeerskundige (R&E)
Rick Martens, beleidsadviseur milieu (R&E)
Benjamin van Leeuwen, stadsecoloog (R&E)
Team water & riolering (OG)

Extern:

Adviesbureau Beusmans & Jansen Onderzoek en Advies in Ruimtelijke Ordening
Initiatiefnemer

Participatie

Initiatiefnemer is verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te voeren over het planvoornemen. Gelet hierop heeft er een informatieavond plaatsgevonden en is er met de eigenaren van het belendende perceel gesproken.

Communicatie

Het TAM-Omgevingsplan wordt met ingang van 9 oktober 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp-omgevingsplan wordt op 8 oktober 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afspraak met de raad. Op 6 februari 2024 is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Naar verwachting kan het TAM-omgevingsplan begin 2026 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14' - Motivering
Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14' - Regels
Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Roermondseweg 10-14' - Verbeelding
Bijlage 1 bij Motivering: Tekeningen project
Bijlage 2 bij Motivering: Laddertoets
Bijlage 3 bij Motivering: Archeologisch onderzoek
Bijlage 4 bij Motivering: Ecologisch onderzoek
Bijlage 5 bij Motivering: Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 6 bij Motivering: Aerijsberekening
Bijlage 7 bij Motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8 bij Motivering: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 9 bij Motivering: Notitie MER-beoordeling
Ontwerpraadsbesluit