

Afdeling	: Ruite & Economie	B&W-voorstel: DJ-2343371
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2343370
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'

## Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

## Inleiding

### Principeverzoek

Het college heeft op 1 november 2022 in principe ingestemd met de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot woningbouw met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

### Ontwerp bestemmingsplan en overeenkomst

Het college heeft op 28 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft 28 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Jacobs-Coolen Investment B.V. inzake de realisatie van woningen en de aanpassing van openbaar gebied op de locatie Tromplaan hoek Nieuwendijk te Weert.'

### Het plan

Weert, 20 januari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 30 januari 2024

Nummer: 9

De secretaris,

Het voornemen is twee appartementengebouwen te realiseren, waarvan één volledig uit sociale huurwoningen bestaat (28 woningen) en één uit koopwoningen (29 woningen). De appartementen hebben een oppervlakte, variërend van 65 – 124 m<sup>2</sup>. Bij nader inzien worden geen ondergrondse bergingen en parkeervoorzieningen gerealiseerd maar vindt parkeren op maaiveld plaats. Hiertoe zijn aanvullende gronden verworven. Het gaat om 66 parkeerplaatsen. Er worden 4 deelauto's ingezet. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan. Op de begane grond van elk gebouw wordt in de bouwmassa een gemeenschappelijke fietsenberging /scootmobielstalling gerealiseerd. Private berguimten worden in de appartementen gerealiseerd.

Op de locatie is momenteel een bedrijfsgebouw met buitenruimte (verhard) aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 665 m<sup>2</sup>. Het aantal m<sup>2</sup> BVO is 865 m<sup>2</sup>. Het perceel T 4054 heeft een oppervlakte van 4.310 m<sup>2</sup>. Aanvullend is een gedeelte van perceel T 4055 met een oppervlakte van ca. 225 m<sup>2</sup> gekocht ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

#### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is perifere detailhandel toegestaan alsmede bedrijven tot en met categorie 2. Binnen het bouwvlak is een maximum goothoogte toegelaten van 8 m en een maximum bouwhoogte van 12 m.

#### *M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie*

Op 21 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Doel(en)**

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

#### **Resultaten**

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

#### **Activiteiten**

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

#### **Argumenten**

##### *1.1 De locatie is geschikt.*

Aan de zijde van de Roermondseweg ligt een tuinmeubelzaak. Dit bedrijf blijft gehandhaafd, met bijbehorend parkeerterrein. Aan de zijde van de Tromplaan ligt een bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve van opslag, zowel in het gebouw als op de omliggende buitenruimte. Aan de Tromplaan zijn hoofdzakelijk woningen georiënteerd. De locatie ligt aldus in een overgangszone van een bedrijventerrein naar een woonwijk. Aan de noordzijde ligt het complex Leenhof, met twee appartementengebouwen. Aan de oostzijde ligt het woongebied Leukerhof, met direct grenzend aan de locatie sociale huurwoningen (deels beneden- en bovenwoningen, deels grondgebonden seniorenwoningen) en drie vrijstaande koopwoningen, direct grenzend aan de locatie. Aan de zuidzijde ligt een tuinmeubelzaak, welke is ontsloten via de Roermondseweg. Aan de westzijde ligt een vrijstaande woning alsmede een locatie van een voormalig bedrijf in zonwering, waar herontwikkeling naar grondgebonden woningen plaats vindt.

De bouwmassa wordt alzijdig ontworpen en is geleed, met verspringingen in de gevel en verschillend materiaalgebruik (metselwerk en plaatmateriaal in houtlook). De 3<sup>e</sup> verdieping is terugliggend, op het vrije sector blok is een 4<sup>e</sup> verder terugliggende verdieping gesitueerd. Er wordt rekening gehouden met de kromming in de weg, een van de bouwmassa's wordt verdraaid. Het parkeren wordt op eigen terrein op maaiveld opgevangen. Er wordt een centrale binnentuin aangelegd, waar zich de toegang tot de gebouwen bevindt. Er wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur. Om inkijk te beperken worden leibomen nabij de tuinen van 3 woningen aan de Leukerhof geplant. Naar aanleiding van twee ingediende zienswijzen wordt aan de zijde van de betreffende woningen een Kokowall geluidscherm met een hoogte van 2 m gerealiseerd. De aanleg en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. Dit scherm beperkt tevens lichtinval van parkerende of weggrijdende auto's. De locatie wordt groen afgezoomd. De bomen aan de Tromplaan in de openbare ruimte blijven gehandhaafd.

### *1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025.*

De woningbehoefte richt zich nagenoeg geheel op levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Daarnaast ligt er nog een grote opgave voor sociale huurwoningen. Er ligt een ambitie om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen in Weert toe te voegen. Spreiding over de woonwijken is belangrijk. Leuken kent relatief weinig sociale huurwoningen (17% tegenover gemiddeld 22% in Weert). De wijk kent een bovengemiddeld aandeel grondgebonden woningen (95% tegenover 75% gemiddeld in Weert). In Leuken vergrijsst de bevolking weliswaar minder dan in Weert (er wonen relatief meer gezinnen met kinderen), er is echter ook sprake van gezinsverdunding. Leuken kent nog een autonome groei van ongeveer 100 huishoudens vanaf 1-1-2024 (Etil 2023). Daar staan plannen voor ongeveer 96 woningen tegenover, inclusief voorliggend plan.

De plattegronden van de nieuw te bouwen woningen variëren in oppervlaktes. Bij de sociale huurwoningen varieert de oppervlakte van 64 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>. Bij de vrije sectorwoningen is dit 64 m<sup>2</sup> - 124 m<sup>2</sup>. Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer woningdifferentiatie binnen de appartementencomplexen. Dit heeft gevolg dat ook de huur- en koopprijzen meer gedifferentieerd zijn. Dit is positief voor de leefbaarheid binnen de complexen.

Gelet op de grote opgave sociale huurwoningen wordt hier bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang strikter op getoetst. Voorliggend initiatief is hier een voorbeeld van. Het plan is op 17 oktober 2022 regionaal afgestemd.

Er worden 28 woningen in de sociale huur en 4 betaalbare koopwoningen gerealiseerd (koopprijs < € 355.000,-). Het aandeel sociaal en betaalbaar komt uit op 56%.

### *1.3 Er wordt een bedrijf in een woonwijk gesaneerd.*

In de structuurvisie Weert 2025 en in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is beleid opgenomen voor de sanering van bedrijven in woonwijken. Op de locatie is een bedrijf aanwezig. Het beleid richt zich op vestiging van bedrijven op een bedrijventerrein. In dit geval ligt het bedrijf aan een straat waar hoofdzakelijk woningen liggen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor categorie 2 bedrijven en perifere detailhandel tot een bouwhoogte van 12 m in een woonomgeving komt te vervallen.

### *1.4 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 bebouwd gebied heeft de voorkeur. Het bedrijf betreft een locatie in bebouwd gebied en daarmee een inbreidingslocatie.

*2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*  
Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

*3. Er zijn overeenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.*  
In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

*4. Dit is een wettelijke verplichting.*  
In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er is nog geen overeenstemming met Wonen Limburg over de sociale huurwoningen. Dat is de reden dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat het gebouw met sociale huurwoningen gedurende een periode van 25 jaar na gereedkoming ook uitsluitend als sociale huurwoning mag worden gebruikt. Ook zijn hierover afspraken gemaakt in de overeenkomst. Er vindt wel overleg plaats tussen partijen. Voor het passend toewijzen is het belangrijk dat de woningen door een toegelaten instelling worden verhuurd. Passend toewijzen is niet verplicht bij sociale huurwoningen die door een belegger worden verhuurd. Voor toegelaten instellingen is dit wel verplicht.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 38.816,-. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte, die door initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Het verschuldigde bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied (V 8101) ten behoeve van de versterking van natuurontwikkeling aan de Moeselpeelweg.

Er is een bedrag van € 10.000,- overeengekomen voor de controle van het bestek en het toezicht op de aanpassing van de openbare ruimte. De aanpassing heeft uitsluitend betrekking op herinrichting van bestaand verhard openbaar gebied. Dit heeft geen gevolgen voor de onderhoudskosten. In de realisatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de aanpassingen in de openbare ruimte.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022) en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

### **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Financiën, Vivian Ingeveld, financieel consultant

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu  
R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige  
OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur  
OG, Team water & riolering  
OG, Gé Jeukens

*Extern:*

Pouderoyen-Tonnaer  
Jacobs-Coolen Investment B.V.

## **Participatie**

Er heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor omwonenden en de wijkraad op 7 november 2022. Met de aandachtspunten is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan. De aandachtspunten hadden met name betrekking op verkeer.

Omwonenden en belanghebbenden zijn tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2023 geïnformeerd over het bestemmingsplan en de procedure.

## **Communicatie**

Het college heeft op 6 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01).

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 15 december 2023 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

## **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 maart 2024 zal het plan naar verwachting in medio mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

Raadsvoorstel

- 01 Bp. Tromplaan ongenr. – Toelichting
- 02 Bp. Tromplaan ongenr. – Regels
- 03 Bp. Tromplaan ongenr. – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels – Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan
- 05 Bijlage 1 bij toelichting – Aanmeldnotitie

- 06 Bijlage 2 bij toelichting - Akoestisch onderzoek
- 07 Bijlage 3 bij toelichting - Verkennend bodemonderzoek
- 08 Bijlage 4 bij toelichting - Archeologisch onderzoek
- 09 Bijlage 5 bij toelichting - Notitie beoordeling stikstof
- 10 Bijlage 6 bij toelichting - Ecologisch onderzoek
- 11 Bijlage 7 bij toelichting - Quickscan flora en fauna
- 12 Bijlage 8 bij toelichting - Infiltratieonderzoek
- 13 Overeenkomst Tromplaan ongenr.
- 14 Reactie provincie Limburg
- 15 Zienswijze 1
- 16 Zienswijze 2
- 17 Bijlage bij reactie op zienswijze 2