

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2279500
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2279499
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. 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.' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

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.

Het plan

Het voornemen is twee appartementengebouwen te realiseren, waarvan één volledig uit sociale huurwoningen bestaat (28 woningen) en één uit 29 koopwoningen. De appartementen hebben een oppervlakte, variërend van 65 – 124 m². 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 bergruimten worden in de appartementen gerealiseerd.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		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.:

Beslissing d.d.: 28 november 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 1\

De secretaris,

Op de locatie is momenteel een bedrijfsgebouw met buitenruimte (verhard) aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 665 m². Het aantal m² BVO is 865 m². Het perceel T 4054 heeft een oppervlakte van 4.310 m². Aanvullend is een gedeelte van perceel T 4055 met een oppervlakte van ca. 225 m² 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 bedrijventerrein naar wonen. 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 woningen, 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 zonweringen, 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^e verdieping is terugliggend, op het vrije sector blok is een 4^e 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 inzicht te beperken worden leibomen en een haag geplaatst nabij de tuinen van de woningen aan

Leukerhof. 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 130 huishoudens (Etil 2021). Daar staan plannen voor ongeveer 83 woningen tegenover.

De plattegronden van de nieuw te bouwen woningen variëren in oppervlaktes. Bij de sociale huurwoningen varieert de oppervlakte van 64 m² - 94 m². Bij de vrije sectorwoningen is dit 64 m² - 124 m². Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer woningdifferentiatie binnen de appartementencomplexen. Dit heeft gevolg dat ook de huur- en koopprijzen meer gedifferentieerd zijn.

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 is beleid opgenomen voor de sanering van bedrijven in woonwijken. In dat geval kunnen nieuwe plannen voor woningbouw worden toegelaten. 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. We willen geen risico lopen.
In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.
In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

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 ook uitsluitend als sociale huurwoning mag worden gebruikt. Ook zijn hierover afspraken gemaakt in de overeenkomst.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² 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. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het bebouwd gebied.

Er is een bedrag van € 10.000,- overeen gekomen voor de controle van het bestek en het toezicht op de aanpassing van 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). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.227,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

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. Er is aandacht gevraagd voor de snelheid op de Tromplaan en de verkeersveiligheid op de T-splitsing Tromplaan – Nieuwendijk. Bij de aanpassingen van de openbare ruimte is rekening gehouden met de opmerkingen.

Omwonenden en belanghebbenden worden tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2023 door initiatiefnemer geïnformeerd.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 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 – Quicksan flora en fauna
- 12 Bijlage 8 bij toelichting – Infiltratieonderzoek
- 13 Ontwerp raadsbesluit Tromplaan ongenr.
- 14 Anterieure en planschadeovereenkomst Tromplaan ongenr.

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben 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.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Tromplaan hoek Nieuwendijk te 6004 EL Weert. Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot 57 appartementen in 2 gebouwen met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 28 november 2023 op 6 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-VA01 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.'.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

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.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de concerndirecteur de heer H. van den Berg, hierna te noemen "**de gemeente**"

en

Jacobs-Coolen Investment B.V., Lozerweg 22A, 6006 SR Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED] verder te noemen "**de exploitant**"

hierna gezamenlijk "partijen" genoemd

In aanmerking nemende dat:

- de exploitant in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 2013' kan beschikken over gronden met de bestemmingen 'Bedrijventerrein';
- de exploitant hier een woningbouwplan wil ontwikkelen, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsgronden worden herontwikkeld;
- deze activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de exploitant heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- in samenwerking tussen partijen een inrichtingsplan is gemaakt;
- behalve de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het woningbouwprogramma ook de aanpassing van de openbare ruimte en de aanleg van groen binnen het plangebied plaatsvindt door, en voor risico van, de exploitant;
- alle kosten, die voortvloeien uit de totstandkoming van de woningbouwprogramma binnen het plangebied en de aanpassing van de openbare ruimte, voor rekening van de exploitant zijn, waarbij voor de kosten van de aanpassing van de openbare ruimte een verrekening plaatsvindt met de verschuldigde bijdrage voor Ruimtelijke ontwikkelingen;
- partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;

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.

- in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de exploitant ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het de exploitant bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Komen het volgende overeen:

BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

- a. *Plangebied*: het gebied zoals in gele kleur is weergegeven in de *bijlage*.
- b. *Openbaar gebied*: het gebied zoals in grijze arcering is weergegeven in de *bijlage*.
- c. *Woonrijp maken*: alle werkzaamheden die nodig zijn om het openbaar gebied aan te passen overeenkomstig het inrichtingsplan. Het (laten) aanleggen van nutsvoorzieningen, de aansluiting van de nieuwe woningen op de nutsvoorzieningen en het aanpassen van de openbare ruimte valt eveneens onder het woonrijp maken.
- d. *Natuurinclusief bouwen*: een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- e. *Sociale huurwoning*:
 - Een huurwoning:
 - i. welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014; en
 - ii. welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
 - iii. betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
 - of:
 - Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.
- f. *Betaalbare koopwoning*: woning met een koopprijs van maximaal € 355.000,- (prijspeil 1-1-2023).

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

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.

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot ontwikkeling van het plangebied.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

Artikel 3. Omschrijving plangebied en bouwprogramma

1. Het plangebied Tromplaan hoek Nieuwendijk omvat het in *bijlage* bij deze overeenkomst in gele kleur aangegeven gebied. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de realisatie van 2 appartementengebouwen met in totaal 57 woningen, waarvan 1 appartementengebouw met 28 sociale huurwoningen en een appartementengebouw met 29 koopappartementen, waarvan 4 betaalbare koopappartementen, met bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en parkeerplaatsen alsmede de aanpassing van de openbare ruimte.
2. De exploitant zal zich op de hoogte stellen van het Inspiratieboek duurzaamheidsacties HeerlijkWeert en zal bij de bouw en inrichting trachten om hiermee rekening te houden. De instandhouding zal bij de verkoop van de appartementen ook in de verkoopakte worden opgenomen.

Artikel 4. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. De exploitant is verplicht voor het peil van de woningen een NAP-hoogte aan te houden die in overleg tussen partijen wordt bepaald, ruim vóór aanvang van de bouwactiviteiten. Met het peil van de woningen wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. In de nabijheid van de kavels/het bouwterrein wordt door de landmeetkundige dienst van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.
2. Het is de exploitant bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

Artikel 5. Waterhuishouding en riolering

Dit is in het bestemmingsplan geborgd.

Artikel 6. Woningcategorleën

1. De exploitant verplicht zich tot het realiseren van het appartementengebouw met 28 woningen volledig als sociale huurwoningen.
2. De exploitant verplicht zich in het appartementengebouw met 29 woningen 4 woningen als betaalbare koopwoningen te realiseren.

Artikel 7. Parkeren

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.

Er worden 66 parkeerplaatsen aangelegd en deze dienen beschikbaar te blijven. Hiervan worden 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's in het kader van Mobility as a Service. Exploitant realiseert zich dat enkel vanwege de inzet van deelauto's met een lagere parkeernorm kan worden volstaan.

Exploitant legt in het kader van de verkoop van appartementen en bijbehorende gronden contractueel en met een kettingbeding vast dat er daadwerkelijk deelauto's worden ingezet en voor onbepaalde tijd blijven worden ingezet, zodat een lagere parkeernorm volstaat.

Artikel 8. Herinrichting openbaar gebied - inrichtingsplan

1. Voor het *openbaar gebied*, zoals aangegeven in grijze arcering in de *bijlage* is door de exploitant een inrichtingsplan gemaakt. Het inrichtingsplan is een nadere uitwerking van het openbaar gebied en voldoet aan de, bij het aangaan van de overeenkomst van toepassing zijnde, CROW richtlijnen.
2. Het inrichtingsplan is ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het inrichtingsplan maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het inrichtingsplan niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.

Artikel 9. Herinrichting openbaar gebied – aanpassing

1. Het *openbaar gebied* wordt door de exploitant heringericht. Voor de herinrichting stelt de exploitant, in overleg met de gemeente, een bestek of werkomschrijving op waarbij de technische bepalingen van de Standaard RAW 2015 en de UAV 2012 van toepassing zijn.
2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het herinrichtingsplan. Het bestek of werkomschrijving wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
3. Tijdens de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde herinrichtingsplan en bestek. De exploitant verleent de gemeente hiertoe te allen tijde toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin onder andere wordt vastgelegd bij welke werkzaamheden en op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
4. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het herinrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, als de gemeente dit wenst. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
5. Indien tijdens de werkzaamheden sprake is van (onvoorziene) omstandigheden in of in de nabijheid van het plangebied, die extra werkzaamheden met zich meebrengen die niet zijn opgenomen in het herinrichtingsplan en/of bestek, is dit voor rekening en risico van de exploitant.
6. Binnen 9 maanden na oplevering van de woningen moet de herinrichting gerealiseerd zijn.

Artikel 10. Beheer en onderhoud tijdens de bouwfase

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.

1. Voor aanvang van de werkzaamheden laat de exploitant, in overleg met de gemeente, door een erkend adviesbureau een opname van de wegen buiten het plangebied doen, die als routes dienen voor bouwverkeer.
Na afloop van de onderhoudsperiode van 1 jaar zoals bedoeld in artikel 10, doen partijen wederom een opname van deze wegen. De exploitant is verplicht de gebreken welke in de desbetreffende periode door het bouwverkeer zijn ontstaan per ommekeer voor zijn rekening en risico te herstellen.
2. De exploitant dient maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de Tromplaan en Nieuwendijk op een veilige manier is gewaarborgd een en ander zoals is bepaald in artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.
3. De exploitant zal de nader aan te geven routes voor het bouwverkeer volgen en dit ook aan aannemers/onderaannemers/leveranciers opleggen.
4. De exploitant is verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het *openbaar gebied*, tot het moment waarop de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 12, is beëindigd. Het beheer en onderhoud dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in het bestek. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende voornoemde periode voor rekening van de exploitant. Na afronding van de bouw van woningen maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners in het gebied een goede bereikbaarheid en woonkwaliteit wordt geboden.
5. De exploitant treedt gedurende de periode zoals genoemd in lid 4 van dit artikel op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het plangebied en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade. Eventuele klachten over het beheer van dit gebied, die, in deze periode, bij de gemeente binnenkomen worden door de exploitant afgehandeld.

Artikel 11. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied

1. Na realisatie van de heringerichte openbare ruimte wordt door de gemeente in aanwezigheid van de exploitant, een eindopname gedaan en getoetst of de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform bestek of werkomschrijving. Deze opname vindt plaats voor oplevering in de zin van paragraaf 10 van de UAV 2012. Van deze opname wordt een proces verbaal van oplevering gemaakt. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommekeer mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommekeer te corrigeren, indien de gemeente dit wenst. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met digitale ter beschikkingstelling van alle relevante (revisie)tekeningen, bescheiden en stukken in een nader door de gemeente aan te geven bestandsformaat. Indien zich met betrekking tot deze oplevering eventuele negatieve fiscale consequenties voordoen voor de gemeente, komen deze voor rekening van de exploitant.
2. Na oplevering, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, wordt het heringerichte openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.

Artikel 12. Onderhoudstermijn

1. Vanaf het moment dat het heringerichte openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen, zoals genoemd in artikel 9, blijft de exploitant gedurende een termijn van 1 jaar verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud hiervan. Gedurende deze periode worden door de exploitant ontstane gebreken in het openbaar gebied hersteld en in de staat teruggebracht zoals die was bij oplevering en worden aangelegde groenvoorzieningen gesnoeid, vrij gehouden van onkruid en ingeboet. De kosten van dit onderhoud zijn voor rekening van de exploitant.

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.

Artikel 13. Kosten

1. De grond- en bouwexploitatie van het plangebied geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant.
2. Alle kosten met betrekking tot de planontwikkeling en realisatie van het plan, komen voor rekening van de exploitant.
3. De legeskosten worden afzonderlijk, via de publiekrechtelijke weg, in rekening gebracht bij de exploitant.
4. De exploitant betaalt aan de gemeente een bedrag van **€ 38.816,-** als bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in bos- en natuurontwikkeling aan de Moeselsepeelweg (percelen sectie AB 89 en AB 90). Dit bedrag is als volgt tot stand gekomen. Er wordt 865 m² BVO gesloopt en er wordt 5.727 m² BVO gebouwd. De toename bedraagt per saldo 4.862 m². De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt € 18,- per m². De kosten van de aanpassing van de openbare ruimte bedragen € 48.700,- en worden hierop in mindering gebracht. Per saldo bedraagt de bijdrage (4.862 m² x € 18,-) -/- € 48.700,- = € 38.816,-.
5. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor de controle van de bestekken en het toezicht op de uitvoering van de openbare ruimte bedraagt **€ 10.000,-** (zegge: tienduizend euro).
6. Betaling vindt plaats binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan voor dit plan door de gemeenteraad is vastgesteld is en nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.

Artikel 14. Communicatie

1. De communicatie omtrent de voorgenomen ontwikkeling met belanghebbenden en omwonenden wordt verzorgd door de exploitant.

Artikel 15. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door exploitant is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.

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.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid 4 van dit artikel bedoelde herziening van het bestemmingsplan en dat niet meer voor beroep vatbaar is, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in lid 4 van dit artikel bepaalde verplicht de exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Tromplaan ongenr.';

Artikel 16. Contractverplichting

1. Indien de exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.
2. De exploitant is gerechtigd haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen, hierna '**de overdracht**', aan een aannemer. Het moment waarop de overdracht mag plaatsvinden is de datum van de juridische levering van de percelen aan de consument kopers en onder de voorwaarde dat er op dat moment sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen, voor de sloopwerkzaamheden, aanleg en realisatie van het *Plangebied*.
3. Uitzonderd van de overdracht van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst door de exploitant aan de aannemer is artikel 15 uit deze overeenkomst.
4. Exploitant vrijwaart de aannemer voor alle aanspraken die voortvloeien uit artikel 15 van deze overeenkomst, vanaf het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst tot uiterlijk de termijn als bedoeld in artikel 15 van de overeenkomst. Exploitant blijft derhalve ook na de overdracht, met betrekking tot de artikel 14 en 15 van deze overeenkomst rechtstreeks aanspreekpunt en partij voor de gemeente.
5. Ten teken dat de aannemer de overdracht van rechten en verplichtingen als hiervoor omschreven en geclausuleerd aanvaardt jegens exploitant en de gemeente zal hij deze overeenkomst mede ondertekenen.

Artikel 17. Vrijwaring

De exploitant is aansprakelijk voor de schade die door de uitvoering van het project aan de gemeente en/of derden wordt toegebracht. De exploitant vrijwaart de gemeente voor iedere aansprakelijkheid van de gemeente jegens derden als gevolg van werkzaamheden, handelen of nalaten van de exploitant en/of van door de exploitant bij het project betrokken derden.

Artikel 18. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.

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.

Artikel 19. Beëindiging van de overeenkomst

1. De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
2. De overeenkomst wordt eveneens als geëindigd beschouwd als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.

Artikel 20. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn zodanige conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

Artikel 21. Slotbepalingen

1. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
3. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaot- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.
4. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

BIJLAGE

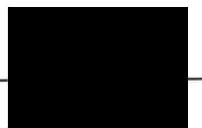
De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

Bijlage: een tekening van het plangebied dat in gele kleur is aangegeven en het openbaar gebied dat in grijze arcering is aangegeven.

Openbaar gebied
ca. 1377 m²

Plangebied
ca. 4645 m²

Nieuwendijk



Aldus overeengekomen te Weert op

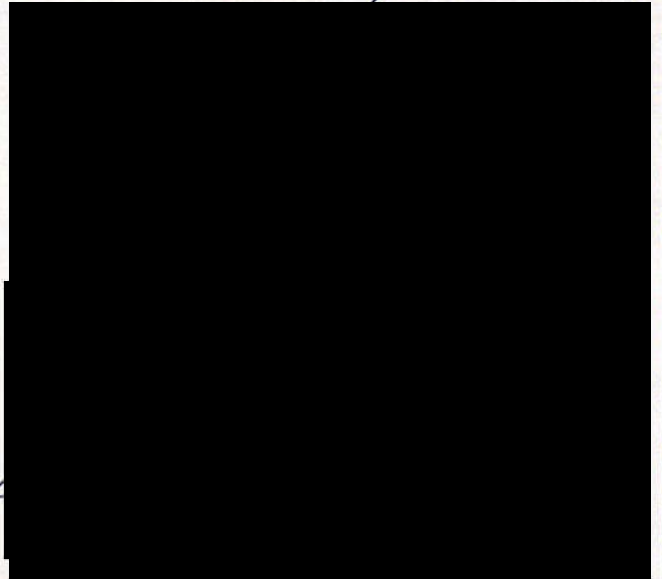
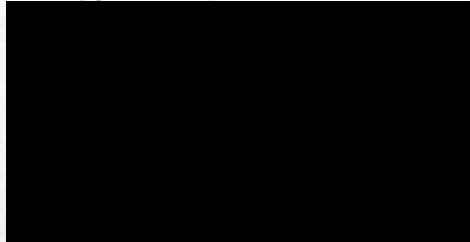
Datum: 28-11-2023

Datum: 21-11-2023

Gemeente Weert

De exploitant

H. van den Berg



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.