

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2284861
Naam opsteller voorstel	: Denise Hulsen d.hulsen@weert.nl , 0495575326	Zaaknummer: 2184962
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14.

## Voorstel

In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot 14 appartementen met een parkeerkelder door middel van een TAM omgevingsplan tot uiterlijk 1 september 2024.

## Inleiding

Op 26 juni 2023 heeft Keeris architecten namens initiatiefnemer ELI B.V. uit Eersel een (aangepast) principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de panden Roermondseweg 10, 12 en 14. 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 in de bebouwing aan de straat is.

Het principeverzoek omvat een herontwikkeling van de totale 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. Zie bijlage 1 en 2.

Het eerste plan is ingediend in januari 2023. Dit planvoornemen bestond uit 20 woningen in het betaalbare segment, echter dit was stedenbouwkundig niet akkoord. Het aantal woningen is zodoende teruggebracht naar 14. Het is echter niet mogelijk deze in het betaalbare segment te realiseren.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan van rechtswege (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

Weert, 28 november 2023	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.: 20 februari 2024

Nummer: 2

De secretaris,

'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). Voorliggend herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er zal worden gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden.

### **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**

Door deze herontwikkeling is kwaliteitsarme bebouwing gesaneerd, wordt de deels commerciële functie getransformeerd naar wonen en neemt de woningvoorraad toe met 13 woningen (1 woning gesloopt, 14 nieuwe appartementen).

### **Activiteiten**

Doorlopen van de ruimtelijke procedure wijziging omgevingsplan (met toepassing van een TAM-omgevingsplan).

### **Argumenten**

*De locatie is geschikt; met deze herontwikkeling wordt een (deels) commerciële functie getransformeerd naar wonen. Er wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie.*

Het betreft 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.

*Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing. Deze locatie voldoet daaraan; het betreft percelen met een verouderd kantoorgebouw en een minder courante woning. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een hoogwaardig appartementengebouw met 14 woningen. Het plan speelt in op de actuele woningbehoefte in Weert en met de sloop van een langdurig leegstaand kantoorgebouw wordt leegstand verminderd.

De 14 appartementen worden gerealiseerd in het hogere segment, waarbij sprake is van dure koop. Het betreft royale appartementen, variërend van 90 m<sup>2</sup> tot 157 m<sup>2</sup>. Uit de afgegeven prijsindicatie blijkt dat de verkoopprijs varieert van circa € 425.000,- tot € 780.000,-. Het is niet haalbaar gebleken om (een deel van) de woningen in het betaalbare segment te realiseren (< € 355.000,- bij koop, prijspeil 2023). Het complex bevat ook een lift, waardoor de appartementen in de basis levensloopbestendig zijn. Door de toevoeging van nieuwe woningen in het hoge prijssegment kan een verhuisketen op gang worden gebracht. Hierdoor kunnen andere doelgroepen doorstromen en dus kansen krijgen in de bestaande woningvoorraad.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd op 7 maart 2023. Het planvoornemen wordt aan de planvoorraad toegevoegd alsmede aan de Plan capaciteitsmonitor van de provincie zodat het planvoornemen per 1-1-2024 deel uitmaakt van de planvoorraad.

*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.

*De principe toestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2024 te verbinden.

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

*Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.*

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd.

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

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage 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 TAM-omgevingsplan.

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

Het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van het nog aan te leveren m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) in de bestaande en in de nieuwe situatie een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bvo te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Wanneer de overeenkomst wordt aangegaan nadat de Omgevingsvisie Weert is vastgesteld en in werking is getreden, bedraagt deze bijdrage € 26,- per extra m<sup>2</sup> bvo en wordt deze gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving, die de opvolger is van de Voorziening Stedelijk Groenfonds, zulks onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

R&E, intaketeam

R&E, Marian Arts, beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen

R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige

OG, Joris Pouderoijen, verkeerskundige

OG, Jurjen Feld, Parkeerregisseur

### Extern:

-

## **Participatie**

Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te voeren over het planvoornemen.

## **Communicatie**

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

Op 6 februari jl. is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

## **Planning**

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2024 de tijd gegeven om een ontwerp TAM-omgevingsplan in te dienen.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

1. Principeverzoek Roermondseweg (brief)
2. Principeverzoek Roermondseweg (plan)
3. Antwoordbrief principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14
4. Bijlage bij antwoordbrief: informatie TAM-omgevingsplan



College van burgemeester en wethouders gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

Onderwerp: Principe-verzoek Roermondseweg te Weert

Eersel, 26 juni 2023

Geacht College,

Namens onze opdrachtgever, ELI B.V., vraag ik uw aandacht voor het verlenen van medewerking aan het realiseren van 14 appartementen aan de Roermondseweg te Weert.



Het betreft woningbouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Weert WEE01 sectie S-5257 en S-418.

### **Aanleiding tot principeverzoek:**

De huidige staat van het pand aan de Roermondseweg 10-12 is gedateerd en het pand staat leeg.

De naastgelegen woning op nummer 14 past niet meer in het huidige straatbeeld. De woning ligt ver achter op het perceel en vormt een onderbreking in de voorgevelrooilijn van de belendende percelen.

De initiatiefnemer heeft als doel beide locaties te koppelen en te transformeren naar een nieuwe geschikte woonlocatie bestemd voor diverse levensloopbestendige appartementen. Voor ELI B.V. is een plan ontwikkeld voor de bouw van 14 gestapelde appartementen met parkeerkelder. Voor deze woningen en parkeerkelder wordt een ontsluiting gecreëerd aan de achterzijde.

### **Onderbouwing principeverzoek:**

#### Kadastrale informatie.



Deze percelen zijn plaatselijk bekend gemeente Weert, WEE01 sectie S-5257 en S-418.

### Bestemmingsplan:

Op het perceel Roermondseweg 10-12 geldt het bestemmingsplan Binnenstad 2017. Dit plan is vastgesteld op 26 september 2018 en is onherroepelijk. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "gemengd" met een dubbelbestemming "archeologisch waardevol".

Op het perceel Roermondseweg 14 geldt het bestemmingsplan Woongebieden 2019. Dit plan is vastgesteld op 11 november 2020 en is eveneens onherroepelijk. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "wonen" met een dubbelbestemming "archeologisch waardevol".

### Binnenstad 2017 (circa 60%)

### Woongebieden 2019 (circa 40%)



Binnen deze bestemmingen is wonen en gemengd toegestaan.

### **Visie:**

#### Structuurvisie wonen, Midden-Limburg, 2022 tot en met 2025

Gemeente Weert, hoofdstuk bijlage 7 pagina 70.

Het ingezette beleid waarbij leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar woningen en waarbij kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken worden gesaneerd en plaats maken voor nieuwbouw, werpt zijn vruchten af. De markt pakt dit goed op.

Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant).

#### Coalitieprogramma "Samen Doen: Eerlijk., Sociaal en Ambitieuus":

In het coalitieprogramma is vastgelegd dat de gemeente Weert groeit en blijft groeien. Om deze groei op te vangen wordt ingezet op realisatie van 1000 woningen in de stad, afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Er wordt ingezet op gemengde wijken. Bij voorkeur wordt woningbouw gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied.

#### Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018 – 2023 gemeente Weert (uitgevoerd door Etil research group)

Dit onderzoek geeft aan dat de woningbehoefte berekend is en dat er in 2030 circa 860 extra woningen nodig zijn (kwantitatieve behoefte). Verder blijft uit dit onderzoek dat de meerderheid van de mensen die willen verhuizen op zoek is naar een levensloopbestendige koopwoning.

**Beoogd verzoek:**

Het verzoek heeft betrekking op de realisatie van twintig levensloopbestendige appartementen voor het hogere segment.

Begane grond, wonen plus bergingen aan achterzijde.

- Bouwnr 1 90 m2 circa € 425.000
- Bouwnr 2 97 m2 circa € 458.000
- Bouwnr 3 84 m2 circa € 396.000

1e etage

- Bouwnr 4 90 m2 circa € 432.000
- Bouwnr 5 97 m2 circa € 465.000
- Bouwnr 6 103 m2 circa € 494.000
- Bouwnr 7 101 m2 circa € 484.000
- Bouwnr 8 90 m2 circa € 432.000

2e etage

- Bouwnr 9 90 m2 circa € 436.000
- Bouwnr 10 97 m2 circa € 470.000
- Bouwnr 11 103 m2 circa € 499.000
- Bouwnr 12 121 m2 circa € 600.000

3e etage

- Bouwnr 13 75 m2 circa € 425.000
- Bouwnr 14 157 m2 circa € 780.000

Bouwnummers 12 en 14 beschikken over een groot dakterras.

Bouwnummer 13 beschikt over een groot balkon.

Prijzen onder voorbehoud. Er zal een parkeerkelder worden gerealiseerd.

**Situatie:**

Deze centrumlocatie kent een dubbele ontsluiting aan de Roermondseweg en aan de Geertenhof. Aan de Geertenhof is een Trafohuis (Enexis) gesitueerd. Er is een Clickmelding gedaan en het blijkt dat over het rechter perceel een aantal nutsleidingen zijn gelegen. In het ontwerp van de appartementen is rekening gehouden met deze leidingstrook.

**Amoveren bestaande bouw:**

Voor deze ontwikkeling mogelijk te maken zullen bestaande panden gesloopt moeten worden, hiervoor zal een flora en fauna onderzoek worden gedaan, en een asbestinventarisatie worden opgesteld. Het trafohuis aan de achterzijde blijft behouden.

**Archeologie:**

Archeologie i.v.m. dubbelbestemming 'waarde – archeologie hoog'; hiervoor zal een onderzoek ter plaatse worden uitgevoerd tijdens en/of na het slopen van de bestaande panden.

**Omgeving:**

Belangrijk is dat de omgeving en dus de belende percelen tijdig worden geïnformeerd over dit verzoek. Hiervoor zal de initiatiefnemer een omgevingsdialogo faciliteren.

**Parkeren:**

In samenspraak met de gemeente Weert en de verkeerskundige is er door middel van enkele varianten studies tot de volgende overeenstemming gekomen; Per appartement wordt er verplicht 1.4 parkeerplaats per appartement verlangd. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd. In het voorlopig Ontwerp zijn deze deels voorzien op straatniveau waarop enkele privé parkeerplaatsen in relatie tot het openbaar terrein aan de Geertenhof worden gepositioneerd. In de basis zal er worden geparkeerd in een afgesloten parkeerkelder die te bereiken is van de Geertenhof, hierin zijn 14 parkeerplaatsen gesitueerd. Bergingen zijn gepositioneerd op eigen terrein op begane grond zodat deze functioneel kunnen worden ingezet als fietsenberging.

## **Stedenbouwkundig inpassing, Ontwerp:**

### Schaal en massa:

In het Stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht met de belendende bebouwing. Het naastgelegen appartementengebouw rechts, is opgebouwd uit 3, 4 en 5 lagen en het tegenoverliggende, recent opgeleverde, woongebouw heeft maar liefst 5 bouwlagen. Aan de linkerzijde is de bestaande en originele lintbebouwing van de Roermondseweg terug te vinden. Een 4-laags gebouw kan over het algemeen goed passen in deze stedelijke omgeving in het centrum van Weert. Maar het is belangrijk om ervoor te zorgen dat het niet te overheersend is. Hierom is in het ontwerp gebruik gemaakt van stapsgewijze volumes en verspringende gevels om het gebouw visueel te breken en te laten aansluiten bij de omliggende bebouwing.

### Materialen en gevelontwerp:

Het gevelontwerp dat zowel modern als harmonieus is met de omgeving wordt opgebouwd uit hoogwaardige materialen zoals glas, strak metselwerk en duurzame gevelbekleding. Er is gekozen voor een zogenaamde set-back ten behoeve van de inpassing in het bestaande straatprofiel.

### **Resume:**

Namens ELI B.V. verzoeken wij u om planologisch medewerking te verlenen aan dit initiatief. Graag vernemen wij van u of u hieraan medewerking wilt verlenen en welke vervolprocedure in gang kan worden gezet.

Gelieve de aanvraag en de factuur voor de verschuldigde leges van het in behandeling nemen van dit principeverzoek op naam te zetten van onze opdrachtgever:

ELI B.V.

t.a.v. [REDACTED]

Natuurlijk zijn wij bereid om het ontwikkelplan samen met onze opdrachtgever nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Keeris Architecten

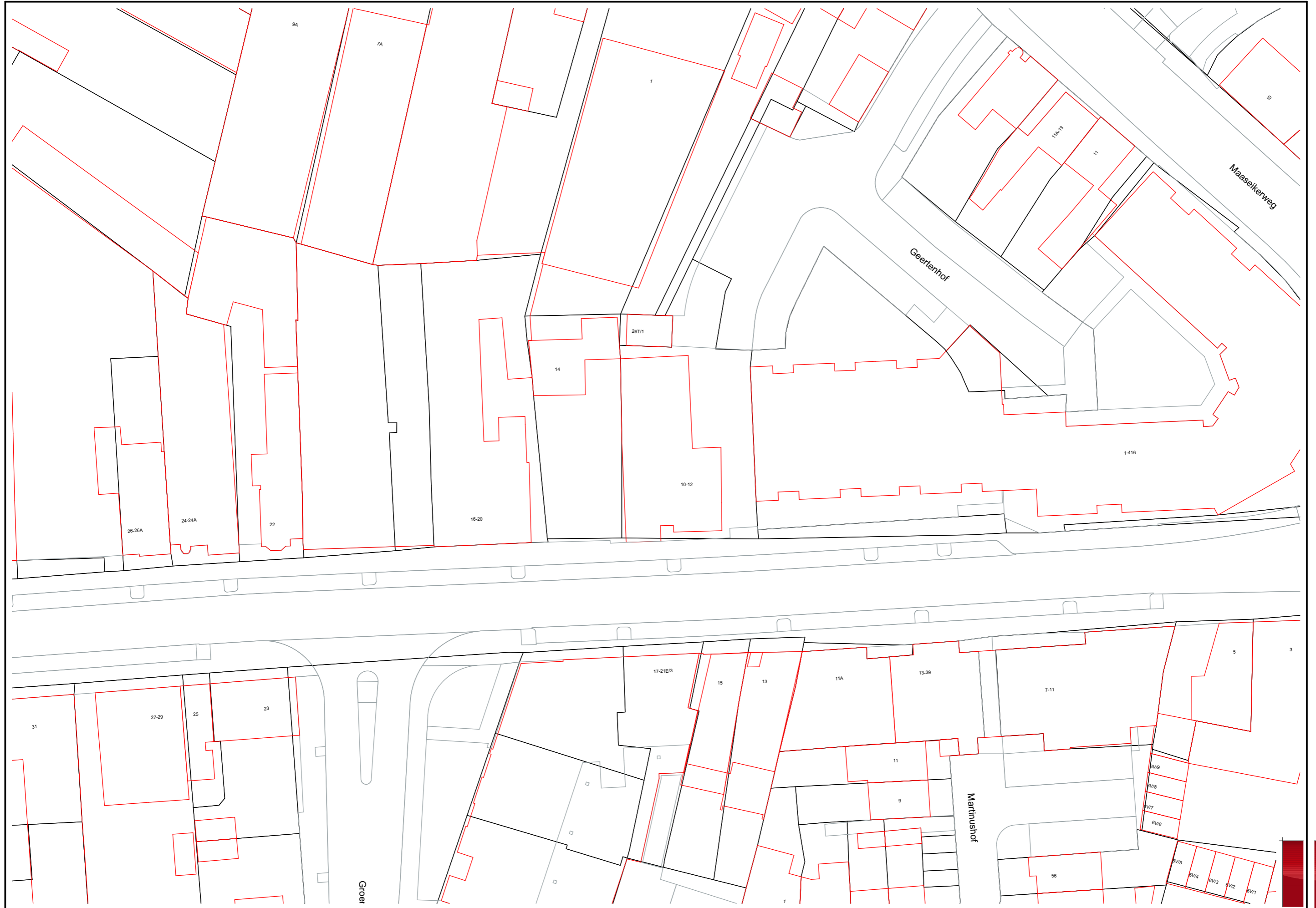
Bijlage:

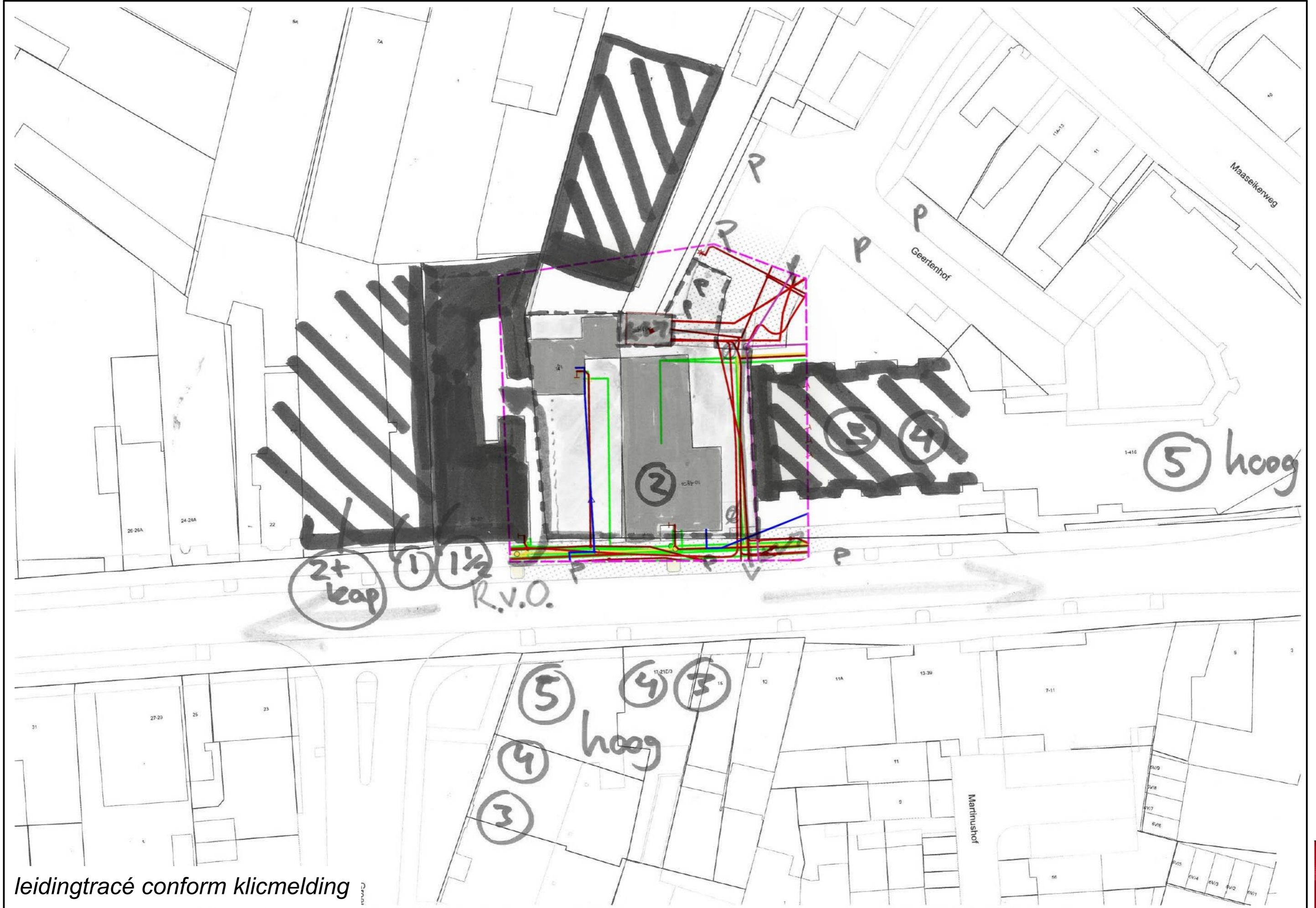
- SchetsOntwerp / Voorlopig ontwerp situatietekening, concept plattegronden + Impressie.





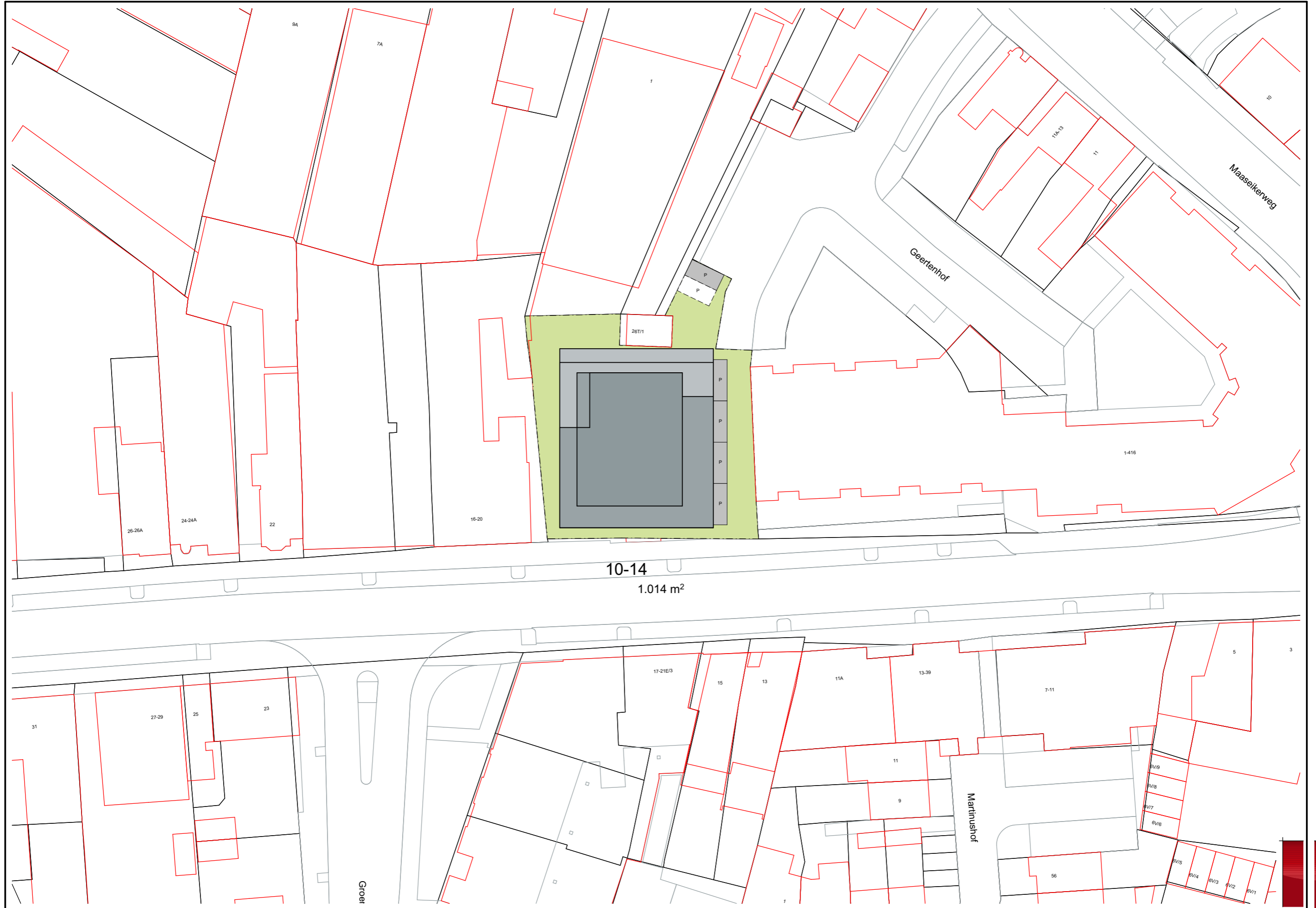


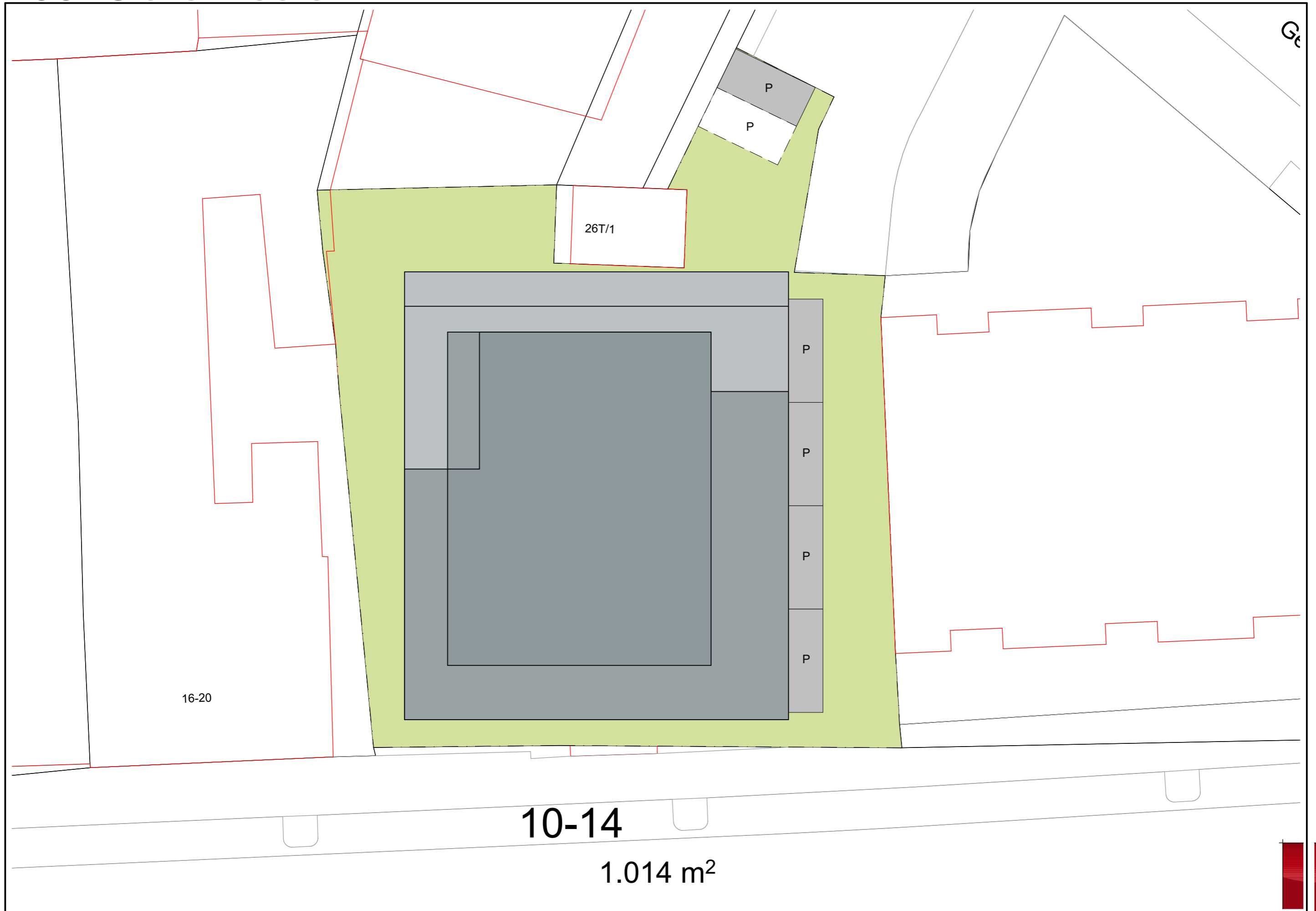




leidingtracé conform klicmelding



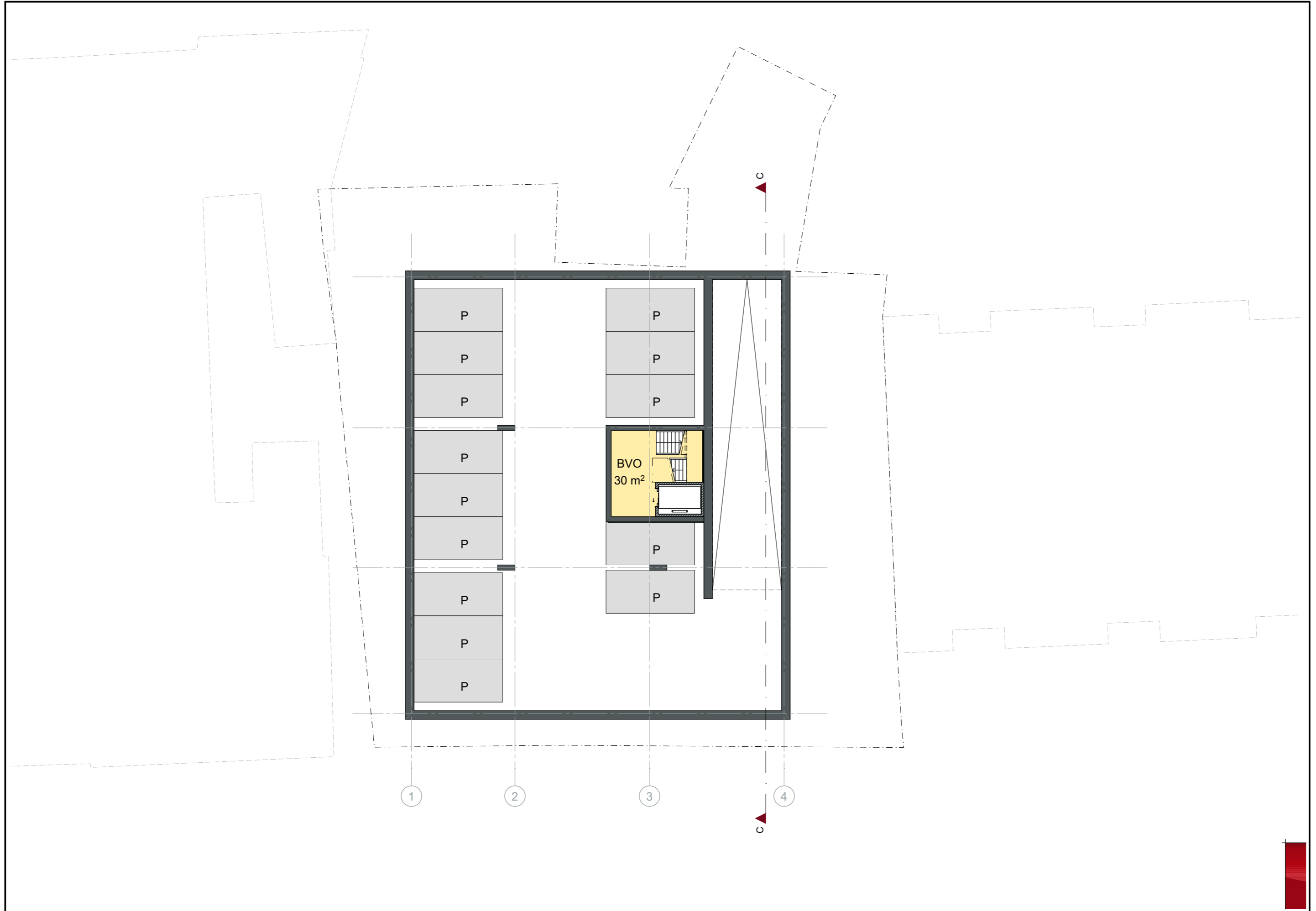




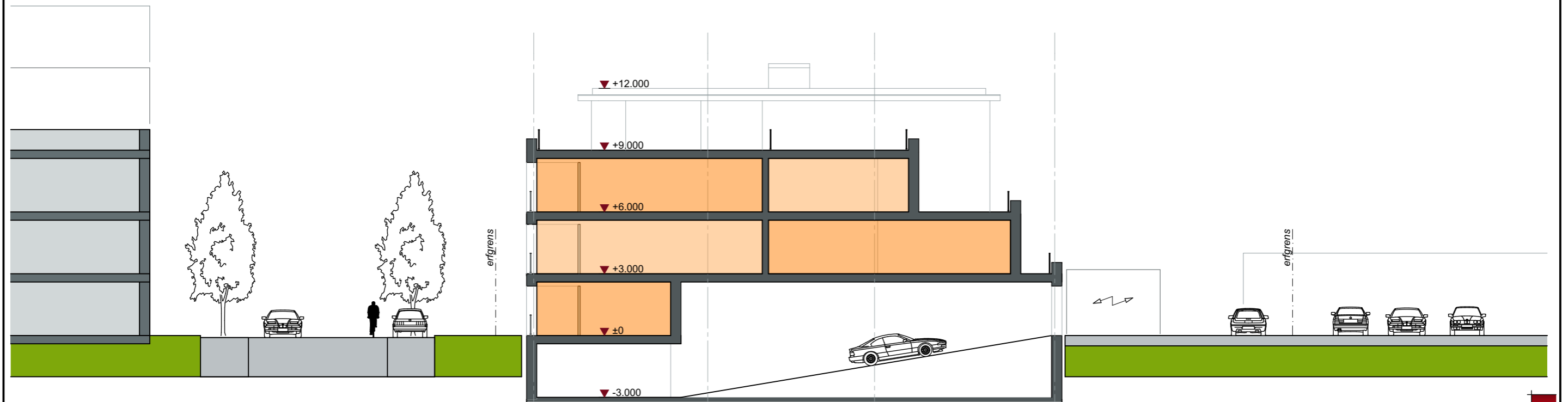
















ELI B.V.  
t.a.v. [REDACTED]

Weert,

22 FEB. 2024

Onderwerp: principeverzoek Roermondseweg 10, 12 en 14  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 2184962 / 2329862

Beste [REDACTED]

Op 26 juni 2023 hebben wij een aangepast principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot een appartementengebouw met 14 koopwoningen en een ondergrondse parkeerkelder.

Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Roermondseweg 10, 12 en 14 tot een appartementengebouw met 14 koopwoningen en een ondergrondse parkeerkelder. Dit middels een wijziging van het omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De principetoestemming geldt tot 1 september 2024. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

### **Omgevingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) 'Woongebieden 2019' (ter plaatse van Roermondseweg 14) en 'Binnenstad 2017' (ter plaatse van Roermondseweg 10 en 12). Binnen (voorheen) het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' van toepassing. Binnen het

bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. De herontwikkeling 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). Het herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan.

### **Motivering**

*De locatie is in principe geschikt; met deze herontwikkeling wordt een (deels) commerciële functie getransformeerd naar wonen. Er wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie.*

Het betreft 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.

*Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing. Deze locatie voldoet daaraan; het betreft percelen met een verouderd kantoorgebouw en een minder courante woning. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een hoogwaardig appartementengebouw met 14 woningen. Het plan speelt in op de actuele woningbehoefte in Weert en met de sloop van een langdurig leegstaand kantoorgebouw wordt leegstand verminderd.

De 14 appartementen worden in gerealiseerd in het hogere segment, waarbij sprake is van dure koop. Het betreft royale appartementen, variërend van 90 m<sup>2</sup> tot 157 m<sup>2</sup>. Uit de afgegeven prijsindicatie blijkt dat de verkoopprijs varieert van circa € 425.000,- tot € 780.000,-. Het is niet haalbaar gebleken om (een deel van) de woningen in het betaalbare segment te realiseren (< € 355.000,- bij koop, prijspeil 2023).

De ontwikkeling is regionaal afgestemd op 7 maart 2023. Het planvoornemen wordt aan de planvoorraad toegevoegd alsmede aan de Plan capaciteitsmonitor van de provincie zodat het planvoornemen per 1-1-2024 deel uitmaakt van de planvoorraad.

*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.

### **Aandachtspunten**

*Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.*

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd.

*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 het TAM-omgevingsplan.

### **Overeenkomst**

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met u aangegaan. Wij verzoeken u in dit kader de berekening te overleggen van de m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) in de bestaande en in de nieuwe situatie. Op basis hiervan dient een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bvo van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Na vaststelling van de Omgevingsvisie Weert zal deze bijdrage wijzigen in € 26,- per m<sup>2</sup> bvo (onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad). Deze wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit is de 'opvolger' van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Een en ander wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

### **Participatie**

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: [www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers](http://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers)

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 september 2024 te zijn ingediend

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

### **Leges**

Voor een procedure van een TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.



Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

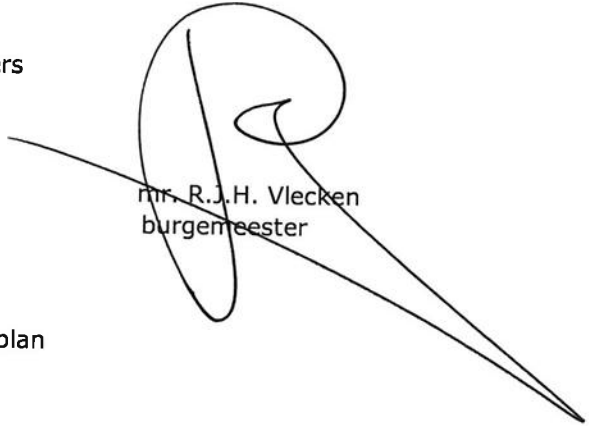
**Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Denise Hulsen. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 326 en per e-mail via [d.hulsen@weert.nl](mailto:d.hulsen@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlage:  
01. bijlage TAM-omgevingsplan

## Bijlage TAM-omgevingsplan

De procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan is opgenomen in de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), deze wet is in werking getreden op 1 januari 2024. Vooral nog worden ontwikkelingen via een TAM-omgevingsplan geregeld. Het is (technisch) nog niet mogelijk om het omgevingsplan op een andere manier te wijzigen. Alle documenten, adviezen en onderzoeken voor een TAM-omgevingsplan behoren door u en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor een TAM-Omgevingsplan zijn legeskosten verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de omvang van het initiatief en het aantal onderzoeken dat beoordeeld dient te worden. De legeskosten hiervoor (prijsspeil 2024) bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten. De kosten van een principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De kosten voor de beoordeling van de onderzoeken zijn terug te vinden in artikel 2.49 van de legesverordening. Deze is te raadplegen via: [www.weert.nl/legesverordening](http://www.weert.nl/legesverordening).

In het TAM-omgevingsplan dient u een toelichting op te nemen waarin de effecten op de fysieke leefomgeving van uw voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen. Ook dient u een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de toelichting op te nemen. Daarnaast dient een dataset te worden aangeleverd in IMRO-standaarden. Gelet op de benodigde software en expertise is het noodzakelijk hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen. De algemene regels bij de beoogde functies van het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente ter beschikking gesteld.

Indien u een keuze voor een adviesbureau heeft gemaakt, kan dit bureau met de gemeente contact opnemen voor de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het TAM-omgevingsplan dient te voldoen.

De volgende aspecten dienen in de toelichting zijn opgenomen:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor het TAM-omgevingsplan wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het projectgebied, begrenzing en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover van toepassing binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheid, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie).
11. relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn,

- watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), rapportage Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht.

Alle bovengenoemde aspecten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn. Als hierover vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u met de gemeente contact opnemen.

### **Bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsplan, tenzij de aard van wijziging van het omgevingsplan in het Delegatiebesluit is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

### **Procedure**

Deze procedure tot wijziging van het (tijdelijk deel van) omgevingsplan ziet er globaal als volgt uit:

- a. Kennisgeving voorbereiding:  
Er wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van het voorbereiden van het TAM-omgevingsplan.
- b. Voorbereiding:
  1. Vooroverleg met instanties indien sprake is van een belang (zoals rijk, provincie, veiligheidsregio).
  2. Watertoets (indien sprake is van een belang).
  3. Participatie
- c. Ontwerp:
  1. Algemene kennisgeving in het Gemeenteblad ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
  2. Toezending aan watertoetsloket (indien er sprake is van een belang) en provincie.
  3. ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken Mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van zienswijzen.
- d. Vaststelling:
  1. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
  2. Algemene kennisgeving ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
  3. Ter inzage legging vastgesteld TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken.
- e. Beroep:
  1. Beroep bij Raad van State door belanghebbenden.
  2. Eventuele reactieve aanwijzing.
  3. Inwerkingtreding 4 weken na afloop ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
  4. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt het TAM-omgevingsplan na 6 weken onherroepelijk.
  5. Indien er een schorsingsverzoek wordt ingediend heeft dit geen schorsende werking, eerst dient de Raad van State hierover te beslissen. Er is sprake van een (gedeeltelijk) onherroepelijk TAM-omgevingsplan indien de Raad van State op eventuele beroepen/schorsingsverzoeken heeft beslist.