

Afdeling	: R,E & V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2828767
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer: 2681486
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

(Aangepast) principeverzoek Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof).

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof), waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en vier aanvullende bouwkvavels worden gerealiseerd, door middel van een TAM-omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2025;
2. Het eerder genomen principebesluit d.d. 21 januari 2025 dient als vervallen te worden beschouwd.

Inleiding

Op 22 oktober 2024 is door adviesbureau Aelmans namens het Vijvercentrum Flinsenhof B.V. een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie van het vijvercentrum aan de Maaseikerweg 257. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,2 hectare. Op deze locatie is reeds enkele tientallen jaren een gespecialiseerd vijvercentrum met bedrijfswoning aanwezig. Omdat er geen bedrijfsopvolger is en gelet op de marktomstandigheden is initiatiefnemer voornemens met het bedrijf te stoppen en de locatie te herontwikkelen. Initiatiefnemer wil in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Verder zijn er in dit verzoek drie bouwkvavels voorzien voor het realiseren van vrijstaande woningen in de vrije (koop)sector. Uw college heeft d.d. 21 januari 2025 een principebesluit genomen om hieraan medewerking te verlenen.

Inmiddels heeft initiatiefnemer een aangepast principeverzoek ingediend, waarbij er geen sprake is van drie bouwkvavels zoals eerder verzocht (twee bouwkvavels van elk 1.000 m² en één bouwkvavel van 1.160 m² ofwel in totaal 3.160 m²), maar van vier bouwkvavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² (ofwel in totaal 3.150 m²). Tevens heeft initiatiefnemer verzocht in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, dat er pas een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van deze woningen, zodra per bouwkvavel de kwaliteitsbijdrage is voldaan. Deze (financiële) voorwaarde kan echter niet geregeld worden in het omgevingsplan vanwege het ontbreken van een ruimtelijke relevantie. Wel kan een en ander nader geregeld worden in een anterieure overeenkomst. Hiertoe is een concept anterieure en nadeelcompensatie overeenkomst opgesteld, die als bijlage bij dit advies is gevoegd, en waarmee initiatiefnemer instemt. Hierbij wordt overeengekomen dat een compensatiebijdrage voor een bouwperceel is verschuldigd zodra deze is verkocht, met dien verstande dat de totale bijdrage uiterlijk 1 januari 2028 dient te zijn voldaan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 01-04-2025
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 4

De secretaris,

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanvullende functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein' (gedeeltelijk) en 'groen' (gedeeltelijk).

Voor het perceelsgedeelte gelegen naast de locatie Tungeler Dorpsstraat 7 is in 2019 een zogenaamd postzegelplan opgesteld 'Gebleekstesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ongenummerd'. Ingevolge dit plan hebben de gronden een agrarische functie gekregen. Voorheen gold hier een woonfunctie. Deze bouwtitel (mogelijk gemaakt met de Ruimte voor Ruimte regeling) is met het in werking treden van voornoemd plan verplaatst van de betreffende locatie aan de Tungeler Dorpsstraat naar de locatie Gebleekstesteeg 3.

Doel(en)

Door invulling te geven aan deze herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd, een passende invulling gegeven aan een bedrijfslocatie en wordt mede voorzien in de bestaande woningbehoefte.

Resultaten

Sanering van de bedrijfsbebouwing, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het aanvullend creëren van vier bouwkvavels. Met dit initiatief wordt een kwalitatieve invulling gegeven aan de entree van de kern van Tungelroy.

Activiteiten

Doorlopen van de planologische procedure om te komen tot een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Argumenten

1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Op 12 juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering vormt een onderdeel van deze vastgestelde visie. In deze compensatieregeling wordt onder nadere voorwaarden de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Op grond van de Compensatieregeling dienen de gronden gelegen te zijn binnen de hierbij aangegeven 'kernrandzone'. Dit is in het voorliggende verzoek het geval. De op te richten woningen dienen verder qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmasa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan.

Om dit initiatief te kunnen realiseren dienen de gronden met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Agrarisch' ingevolge voornoemd omgevingsplan te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Bij toepassing van de Compensatieregeling in het buitengebied is doorgaans sprake van het bouwen van één of twee woningen op gronden met een agrarische functie. Hier is verder ook geen sprake van aanwezige bebouwing. In het onderhavige geval is sprake van het realiseren van vier bouwkvavels, waarbij een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De vier nieuwe bouwkvavels betreffen bouwkvavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² of in totaal 3.150 m², waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen. Qua ruimtebeslag is de oppervlakte van deze vier bouwkvavels nagenoeg gelijk en zelfs iets minder dan het ruimtebeslag voor het realiseren van drie bouwkvavels (in totaal 3.160 m²), waarvoor eerder een principebesluit is genomen.

Met het realiseren van deze bouwkvavels is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering in deze kernrandzone van het dorp. In de Compensatieregeling is aangegeven dat het college via maatwerk kan afwijken van de regeling. In het onderhavige geval is sprake van maatwerk teneinde een passende planologische en kwalitatieve invulling voor deze locatie te creëren.

Ten aanzien van de beoogde locatie is ervoor gekozen om twee bouwkvavels te laten aansluiten aan de bestaande bebouwing van de Tungeler Dorpsstraat, vervolgens een opening te creëren en voorbij het hoekpunt nabij de aanwezige bedrijfswoning eveneens twee bouwkvavels te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungalroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Met dit voornemen wordt het oude bouwlint verder volgebouwd, maar er worden doorzichten behouden naar het achterland. De sloop van het vijvercentrum en de woningen met doorzichten naar het achterliggend agrarisch land passen bij een oud bouwlint en versterken daarmee de entree van Tungalroy. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een gewenste invulling.

2. Sanering van de locatie is wenselijk om leegstand en verloedering van solitaire bedrijfsgebouwen in het buitengebied tegen te gaan.

Om het bedrijf te kunnen beëindigen en zelf in de bedrijfswoning te kunnen blijven wonen, is een herontwikkeling van deze locatie noodzakelijk. Hierbij is een omvorming naar een burgerwoning van de bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens dient het bedrijf in zijn geheel gesaneerd te worden. Om deze sanering financieel mogelijk te kunnen maken is het toevoegen van een waardevolle nieuwe functie noodzakelijk. In de plaats van de huidige bedrijfsbestemming is het realiseren van vier nieuwe bouwkvavels een aanvaardbare, maar ook noodzakelijke oplossing. De locatie vormt de entree van het dorp Tungalroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben.

Met de opbrengsten van de nieuwe bouwkvavels kunnen de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf.

De opbrengsten van deze vier bouwkvavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbestedding te compenseren. Met de vier nieuwe kvavels worden er opbrengsten gecreëerd waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,- en de sanering incl. afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd.

3. De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 13 maart 2025) aangegeven met deze herontwikkeling te kunnen instemmen.

4. De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttelingen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de procedure om te komen tot een TAM-omgevingsplan.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat betreffende stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. De spuitzone (50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') dient bij deze herontwikkeling in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de planologische procedure.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het 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,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd. De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel.

Uitgaande van vier bouwkavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² bedraagt de kwaliteitsbijdrage:

3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,--.

De sloopkosten en kosten grondherstel bedragen op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w.

Na aftrek van sloopkosten incl. grondherstel resteert een bijdrage Compensatieregeling Kwaliteitsbijdrage van € 372.500 (€ 472.500,-- -/- € 100.000,--)

Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Overeenkomst nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het intake-team met afvaardiging vanuit R,E & V, OG, VTH, OCSW en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

Paul Cuppen, Anouk Beurskens, Nikki van der Plas (R,E & V)

Pim Vijgeboom (VTH)

Mia Aerdt (Financiën)

Extern:

Aelmans Rentmeesters en Makelaars B.V.

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

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

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 oktober 2025 een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek

Verkaveling vier bouwkavels

Uitgaande brief met bijlage

Anterieure en nadeelcompensatie overeenkomst

Mail provincie Limburg d.d. 13 maart 2025

Alleen per mail naar [REDACTED]@weert.nl gestuurd

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van B&W van de gemeente Weert
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Rosmalen

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
+31 (0)475 45 92 60

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum 27 februari 2025

Betreft Aangepast principeverzoek herontwikkeling Maaseikerweg 257 te Weert

Ons kenmerk ROM240362.001/[REDACTED]

Geacht College,

Namens cliënte, Vijvercentrum Flinsenhof B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED]
[REDACTED] Maaseikerweg 257 te (6005 RA) Weert, richt ik mij tot u met het volgende aangepaste verzoek.

Initiatiefnemer exploiteert reeds tientallen jaren op de locatie Maaseikerweg 257 te Weert (Tungelroy) een gespecialiseerd vijvercentrum. Gezien de leeftijd van initiatiefnemer, geen opvolger en de marktomstandigheden, denkt initiatiefnemer na om het vijvercentrum te beëindigen.

Bestaande situatie

Cliënte is met het oog op de toekomst voornemens om het bedrijf niet verder te exploiteren, maar wel te blijven wonen. Derhalve wenst cliënte graag een herontwikkeling van de locatie.

In de bestaande situatie is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning met het vijvercentrum en omliggende agrarische gronden.

Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Weert van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 geldend.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in gemeente Weert van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Weert. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op locatie het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' geraadpleegd.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' de enkelbestemming 'Detailhandel – Vijvercentrum' en 'Agrarisch'. Daarnaast geldt er gedeeltelijk een bouwvlak, de aanduiding 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten', 'parkeerterrein', 'groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Beoogde situatie

Clïente is met het Vijvercentrum Flinsenhof op kleine schaal begonnen in 1990 en heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van vijvers, tuinen en aquaria in zowel Nederland als België.

Inmiddels bestaat het bedrijf van cliënte al 34 jaar, waarin cliënte met trots vele klanten en bedrijven van dienst heeft mogen zijn. Het doel was altijd het ontwerpen, aanleggen en verkopen van unieke, kwalitatieve hoogstaande en inspirerende tuin- en waterprojecten.

In die periode heeft cliënte aan tal van bijzondere projecten mogen werken, waaronder de Floriade en de aanleg van vijvers bij diverse Center Parcs locaties.

Hoewel het bedrijf nog steeds hoog aangeschreven staat, is cliënte toch op een punt gekomen waarbij belangrijke besluiten moeten worden genomen over de toekomst. Er zijn zowel privé als zakelijke uitdagingen ontstaan die cliënte dwingen te overwegen over hoe we verder willen.

Zo heeft cliënte, net als veel andere bedrijven, te maken met een tekort aan deskundig personeel. Daarnaast spelen er veranderende maatschappelijke omstandigheden en persoonlijke factoren, zoals de leeftijd en gezondheid.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Voorziene herontwikkeling

Om het bedrijf te kunnen beëindigen en zelf in de bedrijfswoning te kunnen blijven wonen, is een omvorming naar een burgerwoning van de bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens dient het bedrijf in zijn geheel gesaneerd te worden.

Om deze sanering financieel mogelijk te kunnen maken (dit is immers een grote desinvestering/kostenpost) is het toevoegen van een waardevolle nieuwe functie noodzakelijk. In de plaats van de huidige bedrijfsbestemming is het realiseren van vier nieuwe bouwkavels derhalve een goede maar ook noodzakelijke oplossing, zie **bijlage 3**.

Met de opbrengsten van de nieuwe bouwkavel kunnen de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf.

De opbrengsten van deze vier bouwkavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbestemming te compenseren. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Om dit goed vast te leggen wenst cliënte in het nieuwe omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er pas een 'bouwvergunning' verleend kan worden zodra per kavel de kwaliteitsbijdrage is voldaan.

Op deze wijze wordt voorkomen dat cliënte voorafgaand aan de verkoop van de kavels moet:

- Afwaarderen huidige gronden;
- Slopen;
- Kwaliteitsbijdrage moet betalen.

En pas daarna de opbrengsten van de verkoop krijgt. Dit is financieringstechnisch gezien zeer lastig haalbaar en fors kostenverhogend.

Naar alle waarschijnlijkheid zal er met dit plan geen sluitende exploitatie gerealiseerd kunnen worden [REDACTED]

maar het verlies is voor initiatiefnemer acceptabel om dit planvoornemen uit te voeren.

Ten aanzien van de boogde locatie is er voor gekozen om twee bouwkvavels te laten aansluiten aan de bestaande bebouwing van de Tungeler Dorpsstraat, vervolgens een opening te creëren en voorbij het hoekpunt nabij de aanwezige bedrijfswoning de derde en vierde bouwkvavel te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungelroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AC, nummers 29, 34, 835, 996, 631, 648 en 718. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,7 hectare.

Er zijn drie bouwkvavels voorzien voor de realisatie van reguliere vrijstaande woningen in de vrije (koop)sector. De locatie vormt de entree van het dorp Tungelroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben in stedenbouwkundig opzicht.

De bedrijfswoning met bijgebouwen, erf en tuin zal ook met de planologische omvorming een verbetering zijn door het wegvallen van het bedrijf dat er nu achter is gelegen.

Omgevingsvisie Weert

De gemeente Weert heeft beleid (Omgevingsvisie Weert) waarmee het mogelijk is om nieuwe bouwkvavels te realiseren.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat er nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden in situaties waarbij niet-agrarische bedrijfslocaties worden gesaneerd. Hier is sprake van maatwerk.

De vier nieuwe bouwkvavels betreffen bouwkvavels van ca. 750 m² waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen. Daarmee is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering in deze kernrandzone van het dorp.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt er een forse kwaliteitsverbetering geleverd met de sanering van de bedrijfslocatie waardoor een verdere kwaliteitsbijdrage voor de drie nieuwe bouwkvavels niet van toepassing is.

Er zal wel een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd, een eerste schets hiervoor is bijgevoegd, zie **bijlage 3**.

Uit de Omgevingsvisie volgt dat de gemeente Weert werkt aan vitale kernen, waarin wordt gewerkt aan een evenwicht tussen wonen, werken en klimaatopgaven. Diversiteit en kwaliteit van de omgeving staan daarbij centraal. Weert is mede door haar diversiteit een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. De gemeente is dan ook zuinig op de aanwezige kwaliteiten.

Onderhavig planvoornemen kan worden gezien als een opwaardering van de entree van de kern van Tungelroy. Het planvoornemen draagt positief bij aan de doelmatige invulling van de kernrandzone en het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënte voor ogen heeft sluiten

aan bij de Omgevingsvisie Weert voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van een solitaire bedrijfslocatie aan de Maaseikerweg 257 in Tungalroy.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van een locatie te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe goede functie terug te bouwen wordt verpaupering voorkomen.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van de entree van Tungalroy, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënte voor ogen heeft sluit aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van solitaire bedrijfslocaties.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoekt cliënte uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het vijvercentrum tot 4 nieuwe bouwkavels met daarnaast het omvormen van de bedrijfswoning tot burgerwoning. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Detailhandel – Vijvercentrum' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren.

Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan is cliënte daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder tel. nr. 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënte vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijf ik in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

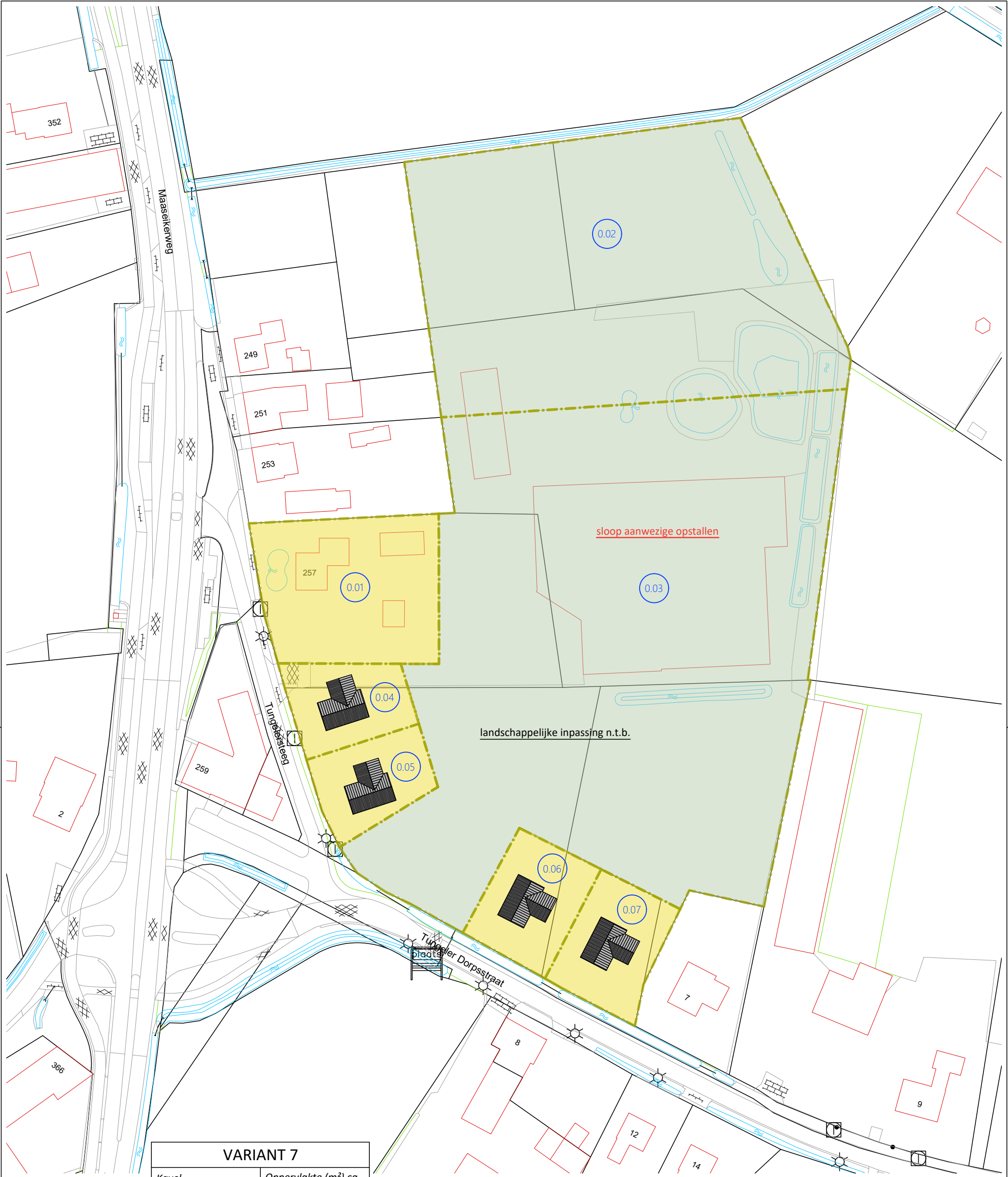
C.C:

[Redacted]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlagen:

- 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'
- 2) Taxatie huidige situatie
- 3) Schetsplan



VARIANT 7	
Kavel	Oppervlakte (m²) ca.
0.01	1.955
0.02	7.780
0.03	14.200
0.04	730
0.05	710
0.06	850
0.07	860

project	:	Stedenbouwkundig ontwerp Tungeler Dorpsstraat ong. te Tungelroy
opdrachtgever	:	Vijvercentrum Flinsenhof B.V. Maaseikerweg 257 6005 RA Weert
fase	:	schetsontwerp
onderwerp	:	situatie
projectleider	:	
tekenaar	:	
projectnummer	:	REN240046
bladnummer	:	S01.7
bladformaat	:	A3
schaal	:	1:1000
datum	:	20-02-2025



Locatie Baexem: Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
0475 - 45 92 60
Locatie Ubachsberg: Kerkstraat 4
6367 EJ Voerendaal
045 - 30 30 600
Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6d
5248 NT Rosmalen
073 - 30 32 700
E-mail: info@aelmans.com
Website: www.aelmans.com

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, 1 april 2025

Onderwerp: (aangepast) principeverzoek herontwikkeling Maaseikerweg 257
Uw kenmerk: ROM240362.001/[REDACTED]
Ons kenmerk: 2681486 / 2850388

Beste [REDACTED]

Op 27 februari 2025 hebben wij van u een (aangepast) principeverzoek ontvangen namens Vijvercentrum Flinsenhof B.V., gevestigd aan de Maaseikerweg 257 te Weert voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Maaseikerweg 257, waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en vier aanvullende bouwkavels worden gerealiseerd. Het genomen principebesluit d.d. 21 januari 2025 is hiermee komen te vervallen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw (aangepast) verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamd 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 oktober 2025. 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 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanvullende functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein' (gedeeltelijk) en 'groen' (gedeeltelijk).

Voor het perceelsgedeelte gelegen naar de locatie Tungeler Dorpsstraat 7 is in 2019 een zogenaamd postzegelplan opgesteld 'Gebleekesteeeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ongenummerd'. Ingevolge dit plan hebben de gronden een agrarische functie gekregen. Voorheen gold hier een woonfunctie. Deze bouwtitel (mogelijk gemaakt met de Ruimte voor Ruimte regeling) is met het in werking treden van voornoemd plan verplaatst van de betreffende locatie aan de Tungeler Dorpsstraat naar de locatie Gebleekesteeeg 3.

De herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. 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

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Op 12 juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering vormt een onderdeel van deze vastgestelde visie. In deze compensatieregeling wordt onder nadere voorwaarden de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Op grond van de Compensatieregeling dienen de gronden gelegen te zijn binnen de hierbij aangegeven 'kernrandzone'. Dit is in het voorliggende verzoek het geval. De op te richten woningen dienen verder qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmassa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan. Om dit initiatief te kunnen realiseren dienen de gronden met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Agrarisch' ingevolge voornoemd omgevingsplan te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Bij toepassing van de Compensatieregeling in het buitengebied is doorgaans sprake van het bouwen van één of twee woningen op gronden met een agrarische functie. Hier is verder ook geen sprake van aanwezige bebouwing. In het onderhavige geval is sprake van het realiseren van vier bouwkvavels, waarbij een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De vier nieuwe bouwkvavels betreffen bouwkvavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² of in totaal 3.150 m², waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen. Qua ruimtebeslag is de oppervlakte van deze vier bouwkvavels nagenoeg gelijk en zelfs iets minder dan het ruimtebeslag voor het realiseren van drie bouwkvavels (in totaal 3.160 m²), waarvoor eerder een principebesluit is genomen. Met het realiseren van deze bouwkvavels is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering in deze kernrandzone van het dorp. In de Compensatieregeling is aangegeven dat het college via maatwerk kan afwijken van de regeling. In het onderhavige geval is sprake van maatwerk teneinde een passende planologische en kwalitatieve invulling voor deze locatie te creëren.

Ten aanzien van de beoogde locatie is ervoor gekozen om twee bouwkvavels te laten aansluiten aan de bestaande bebouwing van de Tungeler Dorpsstraat, vervolgens een opening te creëren en voorbij het hoekpunt nabij de aanwezige bedrijfswoning eveneens twee bouwkvavels te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungelroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Met dit voornemen wordt het oude bouwlint verder volgebouwd, maar er worden doorzichten behouden naar het achterland. De sloop van het vijvercentrum en de woningen met doorzichten naar het achterliggend agrarisch land passen bij een oud bouwlint en versterken daarmee de entree van Tungelroy. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een gewenste invulling.

Sanering van de locatie is wenselijk om leegstand en verloedering van solitaire bedrijfsgebouwen in het buitengebied tegen te gaan.

Om het bedrijf te kunnen beëindigen en zelf in de bedrijfswoning te kunnen blijven wonen, is een herontwikkeling van deze locatie noodzakelijk. Hierbij is een omvorming naar een burgerwoning van de bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens dient het bedrijf in zijn geheel gesaneerd te worden. Om deze sanering financieel mogelijk te kunnen maken is het toevoegen van een waardevolle nieuwe functie noodzakelijk. In de plaats van de huidige bedrijfsbestemming is het realiseren van vier nieuwe bouwkvavels een aanvaardbare, maar ook noodzakelijke oplossing. De locatie vormt de entree van het dorp Tungelroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben.

Met de opbrengsten van de nieuwe bouw kavels kunnen de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf.

De opbrengsten van deze drie bouw kavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbestemming te compenseren. Met de drie nieuwe kavels worden er opbrengsten gecreëerd waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,- en de sanering incl. afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 13 maart 2025) aangegeven met deze herontwikkeling te kunnen instemmen.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de procedure om te komen tot een TAM-omgevingsplan.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat betreffende stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. De spuitzone (50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') dient bij deze herontwikkeling in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de planologische procedure.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd. In deze overeenkomst wordt onder meer overeengekomen dat een compensatiebijdrage is verschuldigd zodra een bouw kavel is verkocht, met dien verstande dat de totale bijdrage uiterlijk 1 januari 2028 dient te zijn voldaan.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uit ziet, 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 oktober 2025 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,- (prijsspeil 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.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd. De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel.

Uitgaande van vier bouw kavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² bedraagt de kwaliteitsbijdrage:

3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,--.

De sloopkosten en kosten grondherstel bedragen op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w..

Na aftrek van sloopkosten incl. grondherstel resteert een bijdrage Compensatieregeling Kwaliteitsbijdrage van € 372.500 (€ 472.500,-- -/- € 100.000,--)

Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Participatie

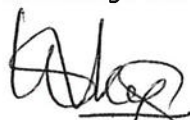
U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips:

www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

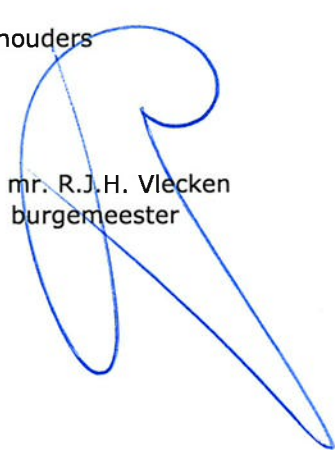
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (06) 34111999 en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: procedure TAM-omgevingsplan en anterieure en nadeelcompensatieovereenkomst

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. Vooralsnog 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: **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.**

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.

**Anterieure overeenkomst en nadeelcompensatieovereenkomst
betreffende de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257
(vijvercentrum Flinsenhof)**

De ondergetekenden,

de gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw S. van Mensvoort (hoofd afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed), handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 23 april 2024 (Algemeen mandaatbesluit gemeente Weert 2024), hierna te noemen '**de gemeente**';

en

Vijvercentrum Flinsenhof B.V., te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] Maaseikerweg 257 te 6005 RA Weert, verder te noemen '**de verzoeker**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- verzoeker eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AC, nummers 29, 631, 34, 996 en 85, tezamen groot ca. 22.193 m², gelegen aan de Maaseikerweg 257 en voornemens is deze locatie te herontwikkelen;
- dat ter plaatse van toepassing is het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanvullende functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein' (gedeeltelijk) en 'groen' (gedeeltelijk);
- dat bij deze herontwikkeling de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en aanvullend vier bouwkavels worden gerealiseerd;
- dat in de nieuwe situatie de gronden de functies 'Wonen' en 'Agrarisch' krijgen;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Weert;

- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken middels een TAM-omgevingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een TAM-omgevingsplan als daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat verzoeker heeft verzocht om medewerking aan het planvoornemen middels een TAM-omgevingsplan;
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde planvoornemen;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- de verzoeker alle kosten die verband houden met deze ontwikkeling zelf betaalt, inclusief schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Omgevingsvisie Weert 2025 en de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering;
- dat met de opbrengsten van de nieuwe bouwkavels met een oppervlakte van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf;
- dat met de vier nieuwe bouwkavels er opbrengsten worden gecreëerd, waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,-- en de sanering inclusief afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd;
- dat de ontwikkeling zorgt voor verdere versterking en dat hiervoor compensatie plaats dient te vinden in de vorm van de aanleg van groen-blauwe structuren in het stedelijk gebied en in het buitengebied;
- dat de compensatie ingevolge de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering een waarde dient te vertegenwoordigen van € 150,-- per m² nieuw bouwperceel;
- dat uitgaande van vier bouwkavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² de kwaliteitsbijdrage 3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,-- bedraagt;
- dat de sloopkosten en kosten grondherstel op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w. bedragen;
- dat na aftrek van sloopkosten en kosten grondherstel een te betalen bijdrage Compensatieregeling kwaliteitsverbetering resteert van € 372.500,--;
- dat dit bedrag gestort dient te worden in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De bijdrage wordt ingezet ten behoeve van de aanleg van groen-blauwe structuren in het stedelijk gebied en in het buitengebied.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- na accordering door de gemeente de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;

- het verzoeker bekend is dat er zonder accordering door de gemeente geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; 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.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

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 zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bedrag van € 372.500,-- op grond van de Omgevingsvisie Weert en de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving en ingezet voor de aanleg van groen-blauwe structuren in het buitengebied en in het stedelijk gebied.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Maaseikerweg 257' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De bijdrage is verschuldigd zodra een bouwkaal is verkocht, met dien verstande dat de totale bijdrage uiterlijk 1 januari 2028 dient te zijn voldaan. Zodra een bouwkaal is verkocht stelt verzoeker hiervan de gemeente onverwijld in kennis. Hierbij is ervan uitgegaan dat het TAM-omgevingsplan voor de locatie Maaseikerweg 257 is vastgesteld.

Artikel 3. Nadeelcompensatie

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker 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 verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet die voortvloeit uit het TAM-omgevingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag

betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Weert.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet dat onherroepelijk bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit het TAM-omgevingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed alsmede samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van schadevergoeding die voortvloeit uit de in lid 4 van dit artikel bedoelde TAM-omgevingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in lid 4 van dit artikel bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende 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 'schadevergoeding TAM-omgevingsplan Maaseikerweg 257'.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het TAM-omgevingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden, met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het TAM-omgevingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.

4.2 Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

4.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

BIJLAGEN:

De volgende bijlage maakt integraal deel uit van de overeenkomst:

Bijlage 1: situatietekening verkaveling bouwpercelen

Opgemaakt in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, mevrouw S. van Mensvoort

plaats: Weert

handtekening:

de verzoeker, 

handtekening:

Van: [REDACTED]@prvlimburg.nl" [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Verstuurd: Thu, 13 Mar 2025 14:11:21 +0100
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: realiseren 4 woningen Maaseikerweg 257
Bijlagen: Afstemming bopa Maaseikerweg 257 aangepast verzoek.pdf

Beste [REDACTED]

Hierbij in de bijlage het akkoord op het plan aan de Maaseikerweg 257.

Het enige dat ik heb aangevuld in de brief is dat het plan dient te voldoen aan artikel 12 uit onze Omgevingsverordening. Hierin dient o.a. aangetoond te worden hoe het woonplan bijdraagt aan de Limburgse principes en hoe hier rekening mee gehouden wordt.

Vanuit het cluster wonen wordt momenteel gewerkt aan een standaard invulformulier (kort en krachtig) om het gemeenten makkelijker te maken hoe hier invulling aan gegeven kan worden bij het indienen van initiatieven. Zodra ik dit formulier heb zal ik dit met jullie bespreken in ons regulier overleg.

Hopende je hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte
[REDACTED]

[REDACTED]@prvlimburg.nl

Kijk ook op www.limburg.nl of abonneer op onze [nieuwsbrieven](#)

Werkzaam op ma, di, do, vrij



Van: [REDACTED]@weert.nl>
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 13:35
Aan: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: realiseren 4 woningen Maaseikerweg 257

Dag [REDACTED]

Op 6 november jl. is de provincie advies gevraagd i.v.m. de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof). Bij deze ontwikkeling wordt het vijvercentrum beëindigd en gesaneerd, de bedrijfswoning wordt een burgerwoning en aanvullend worden 3 woningen gerealiseerd. Met de opbrengsten van de nieuwe bouwkavels kunnen de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf. Het betrof 3 bouwkavels (2 bouwkavels van elk 1.000 m² en 1 bouwkavel van 1.160 m² ofwel in totaal 3.160 m²). Inmiddels heeft initiatiefnemer gevraagd om niet 3 bouwkavels, maar 4 bouwkavels te realiseren met een oppervlakte van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² (ofwel in totaal 3.150 m²). Van gemeentewege bestaat hiertegen geen bezwaar. Gevraagd wordt of de provincie hiermee kan instemmen? Het aangepaste verzoek en verkaveling en de eerdere mailwisseling hierover heb ik voor je bijgevoegd. Als je nog aanvullende informatie wenst, hoor ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen
afdeling Ruimte & Economie gemeente Weert

Telefoon: 0 [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@weert.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdagmorgen, donderdag

Gemeente Weert

Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert

Website: www.weert.nl

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen. Let op: De Provincie Limburg gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar individuele medewerkers. U kunt aan deze e-mail geen rechten ontlenen, tenzij er een besluit bij zit.