

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2864883
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen l.giesen@weert.nl, 0495-575433	Zaaknummer: 2863774
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek woningbouw Drehmansstraat 8 (locatie Ray Prickers).

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de invulling van woningbouw (inbreidingsplan) op de locatie Drehmansstraat 8 voor maximaal 50 appartementen met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 mei 2026.
2. De uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Inleiding

Op 12 maart 2025 heeft Lammers Real Estate een principeverzoek ingediend voor een woningbouwontwikkeling van 50 appartementen op de locatie Drehmansstraat 8. Deze locatie is zeer centraal gelegen nabij de voorzieningen van de binnenstad en de openbaar vervoerverbindingen van het NS Station Weert. De locatie is gelegen tussen de Sint Paulusstraat en het Stationsplein-Sint Maartenslaan. Het gaat om de oude tennisbanen van vereniging LTC Ray Prickers die opgeheven is in januari 2024 vanwege teruglopende ledenaantallen. Het terrein is in de huidige staat verkocht aan de initiatiefnemer.

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing: 'Sport' met een klein bouwvlak, 'Verkeer' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en 'Waarde - Archeologie middelhoog'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden woningen mogelijk gemaakt op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen niet zijn toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitsvergunning (Bopa) met een uitgebreide procedure.

Doel(en)

Het doel is te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Door invulling te geven aan deze woningbouwontwikkeling wordt voorzien in de woningbehoefte van Weert. Hiermee draagt dit plan bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Versterken van een divers woningaanbod in de wijk
- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar

Resultaten

Er worden maximaal 50 woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma. Dit programma dient te voldoen aan de Woondeal en concept Wet versterking regie volkshuisvesting (minimaal 30% sociaal, minimaal 37% betaalbaar en maximaal 33% vrije sector).

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 13-05-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 3

De secretaris



Hiermee draagt dit plan bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- 30% van de nieuwbouw is sociaal;
- 37% van de nieuwbouw betreft middenhuur en/of betaalbare koop;
- De zachte plancapaciteit bedraagt minimaal 3.500 woningen;
- Minimaal 700 woningen in de harde plancapaciteit;
- Woningvoorraad groeit met 250 woningen.

Activiteiten

- Sluiten intentieovereenkomst
- Sluiten anterieure overeenkomst
- Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (uitgebreide) procedure.

Argumenten

1.1. Er wordt voorzien in een passende invulling met woningbouw

In februari 2024 is een gebiedspaspoort opgesteld voor deze locatie. LTC Ray Prickers had de locatie toen namelijk te koop gezet en met een gebiedspaspoort werd inzicht gegeven in de mogelijkheden van de locatie. Het gebiedspaspoort is bedoeld als richtinggevend document voor potentiële kopers met als vertrekpunt het beleidsmatig kader vanuit onze raad. In dit document is allereerst gesteld dat de locatie van de voormalige tennisclub zich leent voor woningbouw. Verder is op deze locatie sprake van een overgang van hoge dichtheden in de vorm van hoogbouw in de stationsomgeving en lage dichtheden in de buurt Maaspoort. Aandachtspunten voor een ontwikkeling op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen, op een zorgvuldige wijze omgaan met water en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor de omgevingskwaliteit. In het gebiedspaspoort wordt stedenbouwkundig geadviseerd de aangrenzende percelen eveneens te betrekken in de ontwikkeling. In het kader van dit principeverzoek gaat initiatiefnemer echter uitsluitend uit van het perceel dat ze hebben aangekocht. De aangrenzende percelen staan op dit moment niet in de verkoop. Tenslotte ligt in het plangebied een karakteristiek gebouw. Dit gebouw heeft geen monumentale status en ligt niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Wij hebben gevraagd aan initiatiefnemer om het gebouw te behouden maar initiatiefnemer geeft aan dat dit niet haalbaar is vanwege de centrale ligging van het gebouw binnen het plangebied.

1.2. Er is sprake van een gevarieerd programma op een centrale plek

De locatie scoort zeer hoog vanwege haar centrale ligging nabij de voorzieningen van het centrum en de openbaar vervoer verbindingen bij het station. Er ligt nu een initiatief voor 50 appartementen in verschillende prijssegmenten. Er zijn 15 sociale huurappartementen (30%), 19 appartementen in de middenhuur (38%) en 16 in de duurdere huur (32 %) beoogd. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Woondeal. De appartementen worden volledig in eigen beheer ontwikkeld en door een private verhuurder verhuurd. Het gaat om nultredenwoningen met de BAT-score 3 Rolstoelgeschikt. Het aandeel van minimaal 30% sociaal door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 25 jaar geborgd. Het aandeel van 38% betaalbaar door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 15 jaar geborgd.

1.3. De stedenbouwkundige massa is voorstelbaar op de locatie

De invulling van de locatie met het voorgestelde appartementencomplex is stedenbouwkundig voorstelbaar. Het betreft een stedelijke inbreiding, passend binnen de voorwaarden als gesteld in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, specifiek de paragraaf Hoogbouwvisie. Het plan bestaat uit drie gebouwen die met elkaar verbonden zijn via enkele loopburggen. Eén gebouw met 3 bouwlagen is evenwijdig aan de Drehmansstraat gesitueerd en huisvest het middensegment. Dit gebouw staat op voldoende afstand van de straat en kan daarmee groen worden omzoomd. Het tweede gebouw, met eveneens 3

bouwlagen, grenst aan de achterkanten van de woningen aan de Boermansstraat. Hiermee wordt dat deel van het bouwblok ook tweezijdig bebouwd. In dit gebouw wordt vooral sociale huur gerealiseerd. Het derde gebouw wordt ontwikkeld voor het duurdere segment. Dit gebouw staat centraal en heeft 5 bouwlagen (4 lagen en een setback), waar zich ook de lift bevindt. De drie gebouwen liggen rondom een groen binnenhof die de parkeervoorziening van de ontwikkeling vormt. Er is extra aandacht voor vergroening van het binnenterrein, om zo ook de naar binnen georiënteerde appartementen woonkwaliteit te geven. In bijlage 1 vindt u enkele indicatieve impressies van het plan. De woningen aan de Boermansstraat die rechtstreeks aan het plangebied grenzen hebben aan deze zijden geen gevelopeningen (geen ramen of deuren). Omdat de locatie grenst aan diverse percelen is eveneens een zonnestudie overlegd om de schaduwwerking inzichtelijk te maken.

1.4. De ontwikkeling is afgestemd in de regio en met de provincie

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten die in de onderbouwing van de ruimtelijke procedure verder gestalte moeten krijgen zoals de behoefteonderbouwing. Verder spelen er geen provinciale belangen.

Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd op 18 maart 2025 en is akkoord bevonden.

1.5. De principe toestemming wordt in tijd beperkt

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2026 te verbinden.

2.1. Er is sprake van bindend adviesrecht van de gemeenteraad

Er is sprake van een activiteit met meer dan 10 woningen en daarom heeft de gemeenteraad bindend adviesrecht gelet op het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2024. Gelet op de doorlooptijd zal in de praktijk in verreweg de meeste gevallen worden besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op aanvragen waarop bindend adviesrecht van toepassing is. De uitgebreide procedure wordt ook bij dit initiatief toegepast.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De ontwikkeling dient verder uitgewerkt en afgestemd te worden

De (stedenbouwkundige) hoofdopzet is akkoord maar het programma van 50 appartementen is wel ambitieus gelet op de opgaven van water, groen en parkeren.

De Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert is op 4 november 2024 vastgesteld. Hierin wordt bij de uitgangspunten van de groei van Weert aangegeven dat onder andere groen en water structurerende elementen zijn bij stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw. Bij uitbreidingsplannen is minimaal 95 m² groen per woning het uitgangspunt. Dit is een inbreidingsplan en de norm is hier niet realistisch en van toepassing. In het principeverzoek bestaat ongeveer 2/3 van het plangebied uit verharding en gebouwen en 1/3 uit halfverharding en groen. Er is meer groen in het plan gebracht in de vorm van plantvakken tussen de parkeervakken die het binnenhof een groenere uitstraling geven en de omgevingskwaliteit voldoende maakt.

Naast voldoende groen dient op grond van de 'Verordening op de opvang, verwerking en afvoer van hemel- en grondwater 2023' voor nieuwbouw de hemelwaterberging een minimale capaciteit te hebben van 100 liter per m² bebouwd oppervlak en verharding, halfverharding moet daarin ook worden meegenomen en is geen groen. De hemelwatervoorziening moet weer binnen 24 uur volledig beschikbaar zijn. Wij adviseren de berging in verlaagd groen, wadi's of op het dak te realiseren. Bij alle inbreidings- en

uitbreidingsplannen moet een hemelwater- en een vuilwaterplan opgesteld en ter toetsing en goedkeuring aangeboden worden aan de gemeente.

Op dit moment zijn slechts 43 parkeerplaatsen ingetekend terwijl er een parkeerbehoefte bestaat van 45 parkeerplaatsen. Er zullen dus nog enkele plekken toegevoegd moeten worden binnen het plangebied. Tenslotte dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden overgelegd.

De locatie is niet gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Wel bevindt zich binnen het plangebied een karakteristiek gebouw. Het betreft het eerste elektriciteitshuisje van Weert van de PLEM en dateert van 1920. Daarna heeft het gebouw de functie van kleedlokalen van de tennisclub vervuld. Het gebouw heeft geen monumentale status, is ook niet opgenomen in de inventarisatie en het gebouw heeft onvoldoende waarde(n) om een monumentale status te geven. Dit laat echter onverlet dat het een karakteristiek gebouw is dat de kans op zienswijzen en (hoger) beroep bestaat. Daarom is het belangrijk dat er een historische verwijzing in het plan gemaakt dient te worden (eerste elektriciteitshuisje/tennisclub). Dit zit nu nog niet in het plan en dient ter goedkeuring voorgelegd te worden.

1.2. Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie flora en faunaonderzoek, een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorverkeer en een Aeries berekening (stikstof). Vanuit externe veiligheid ligt het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn waardoor beheersmaatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) noodzakelijk zijn.

1.3. 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 de Bopa procedure.

2.1. Indien er een negatief advies wordt afgegeven door de raad dan moet de aanvraag worden geweigerd

Uw college mag niet afwijken van het bindend advies. Dit betekent dus als de raad negatief adviseert de aanvraag moet worden geweigerd en de ontwikkeling (in deze vorm) geen doorgang kan vinden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De volledige aanvraag (voorzien van een motivering waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. Voor de omgevingsvergunning betaalt initiatiefnemer leges. De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-.

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend. Daarnaast dient een bijdrage van minimaal € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

Intern:

R, E & V, intake team

R&E, Marjo Beeren, beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen

R&E, Jeroen Veraa, beleidsadviseur Wonen

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige
R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur Groen, Natuur en Landschap
R&E, Carl Geuljans, beleidsadviseur Water en Riolerings
R&E, Martijn de Leeuw, adviseur Mobiliteit
R&E, Peter Lanting, opgavemanager Woningbouwversnelling
R&E, Lisanne Kegel, beleidsadviseur Monumenten en Architectuur
VTH, Pim Vijgenboom, casemanager vergunningen
OG, Niels Kessels, projectengineer Verkeer & Infratechniek
OCSW, Bram Sentjens, beleidsadviseur Erfgoed en Archeologie

Extern:

Lammers Real Estate
Architectenbureau ZIJN
Provincie Limburg
Ambtelijk regionaal overleg wonen
Veiligheidsregio

Participatie

In april 2024 hebben we een brief ontvangen van diverse omwonenden aan de Sint Paulusstraat. Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen aan de Drehmansstraat, Boermansstraat, Stationsstraat en Sint Paulusstraat overleg te voeren over het voornemen. De omwonenden worden geïnformeerd voordat voorliggend besluit openbaar wordt. De locatie valt onder Weert-Centrum, in deze wijk is geen wijkraad.

Communicatie

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

Op 27 maart jl. is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 mei 2026 de tijd gegeven om een aanvraag Bopa in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Impressies plan Drehmansstraat 8 Ray Prickers
2. Principeverzoek Drehmansstraat 8 Ray Prickers (plan)
3. Zonnestudie Drehmansstraat 8 Ray Prickers
4. Antwoordbrief principeverzoek Drehmansstraat 8
5. Bijlage bij antwoordbrief: informatie Bopa
6. Bijlage bij antwoordbrief: antspeculatiebeding

Enkele indicatieve impressies van het plan aan de Drehmansstraat 8



Plattegrond



Impressie voorzijde



Impressie achterzijde (binnenhof)

NIEUWBOUW APPARTEMENTENCOMPLEX DREHMANSSTRAAT



VOORLOPIG ONTWERP MAART '25

BESTAANDE TOESTAND



VOORLOPIG ONTWERP MAART '25



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projektnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

lr. [REDACTED]

tekenaar

Ir.

schaal

1:1000

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Situatie

bladnummer

V004.2

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-

ARCHITECTEN
BUREAU **ZUN**

Perceel Drehmansstraat 8 Weert:

Kadastrale gemeente: Weert, Sectie: S, Perceelnummer: 5293

Naastgelegen perceel, niet in eigendom, hier geldt recht van overpad

Kadastrale gemeente: Weert, Sectie: S, Perceelnummer: 4399



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:1000

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

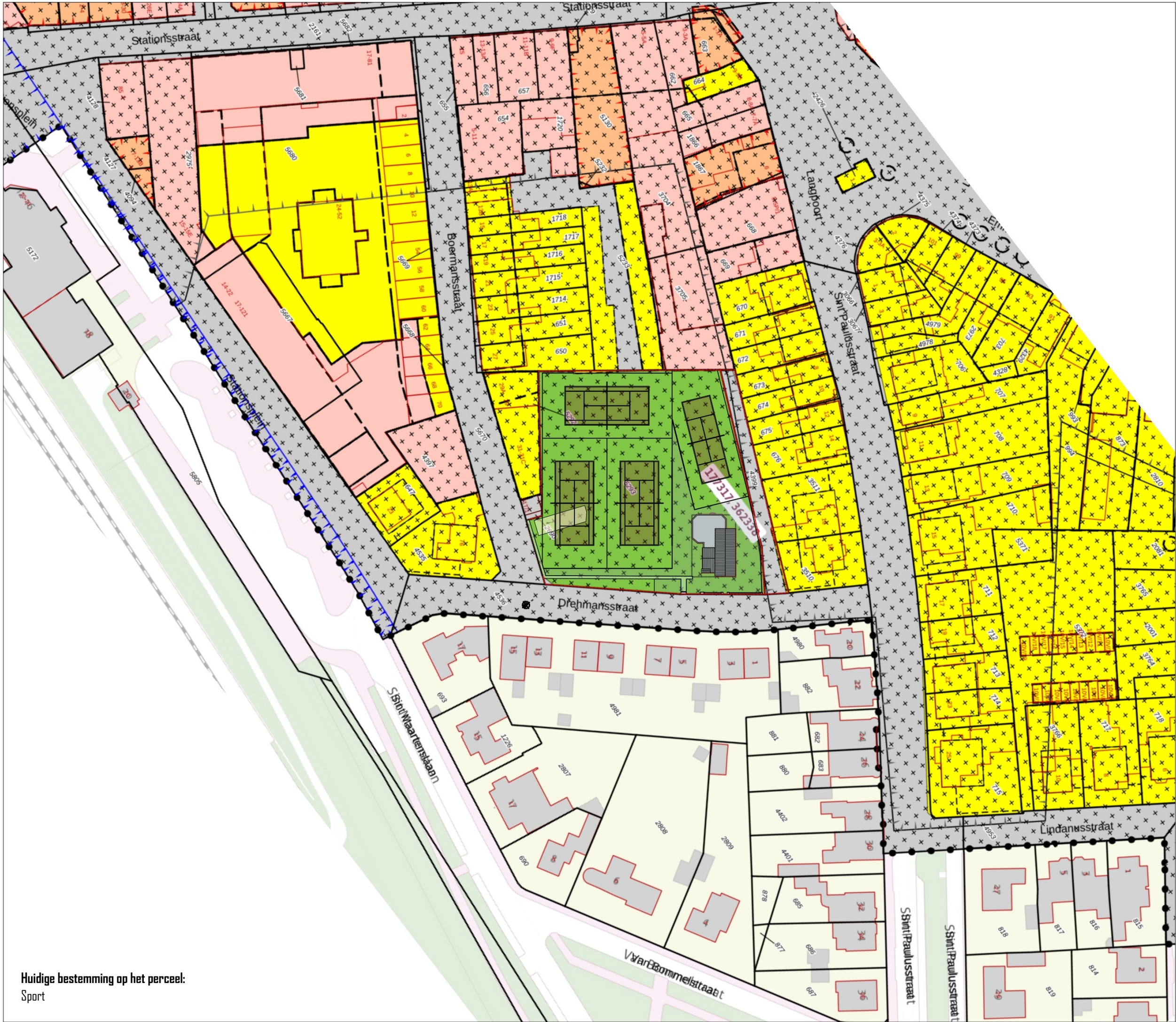
Luchtfoto

bladnummer

V004.3

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN



Huidige bestemming op het perceel:
Sport

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:1000

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Bestemmingsplan

bladnummer

V004.4

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BUREAU ZIJN



Drehmansstraat vanuit de zijde van het station (Sint Maartenslaan)



Drehmansstraat vanuit de zijde van het station (Sint Maartenslaan)



Hoekpunt perceel op de kruising tussen de Drehmansstraat en de Boermansstraat



Huidige bebouwing op het perceel, een voormalig elektriciteitshuisje omgebouwd tot kleedkamers / kantine voor de tennisclub

Ontwikkeling Ray Prickers Drehmansstraat 8 6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Foto's bestand

bladnummer

V004.5

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUREAU
ZIJN



Drehmansstraat vanuit de zijde van de Sint Paulusstraat



Dichte achtergevel aan de zijde van de Boermansstraat



Pad / weg direct naast het perceel gelegen, hier geldt volgens het afschrift openbaar register recht van overpad

Ontwikkeling Ray Prickers Drehmansstraat 8 6001 CE Weert

projektnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

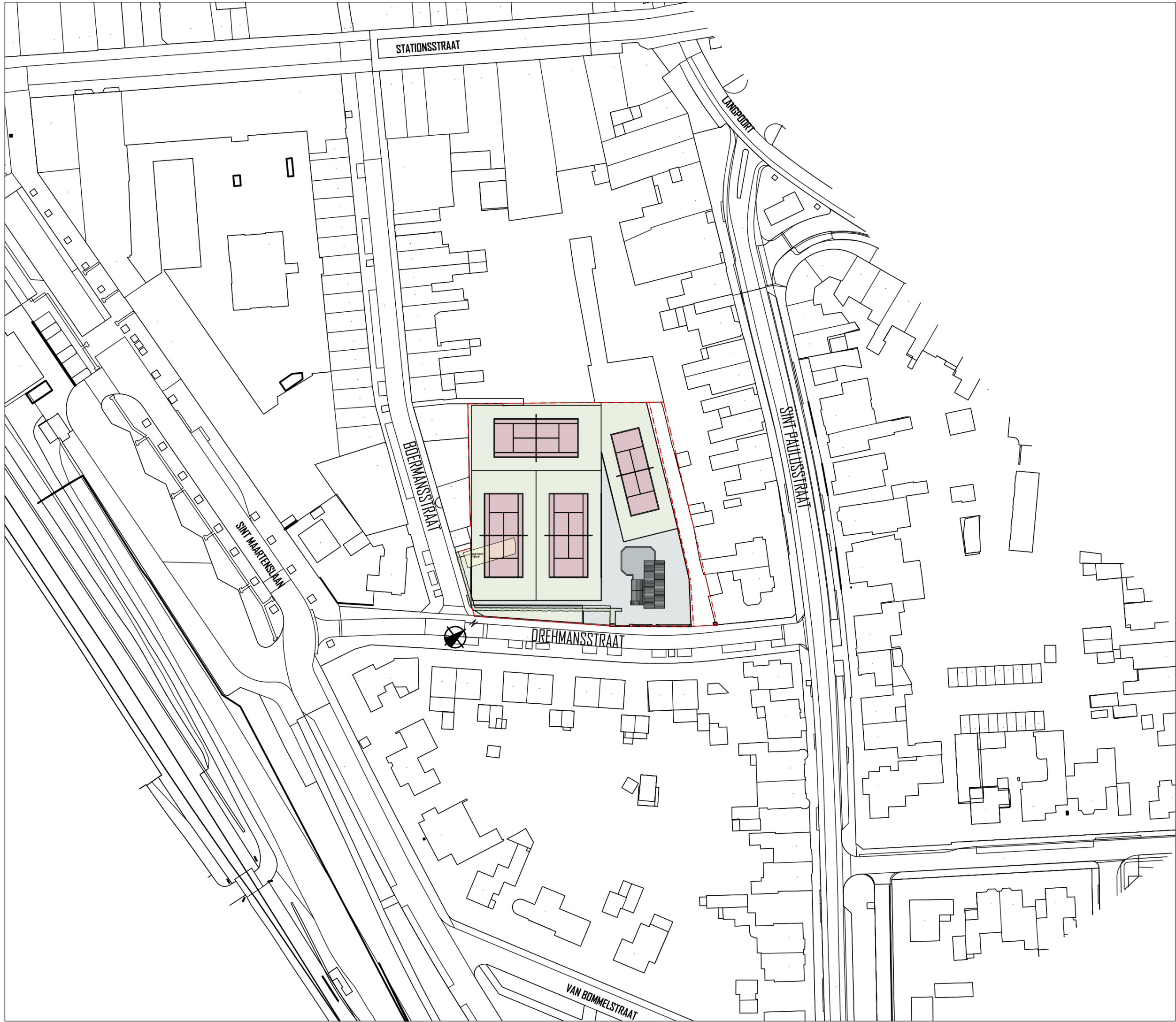
Foto's bestand

bladnummer

V004.6

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:1000

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouw
bestaand

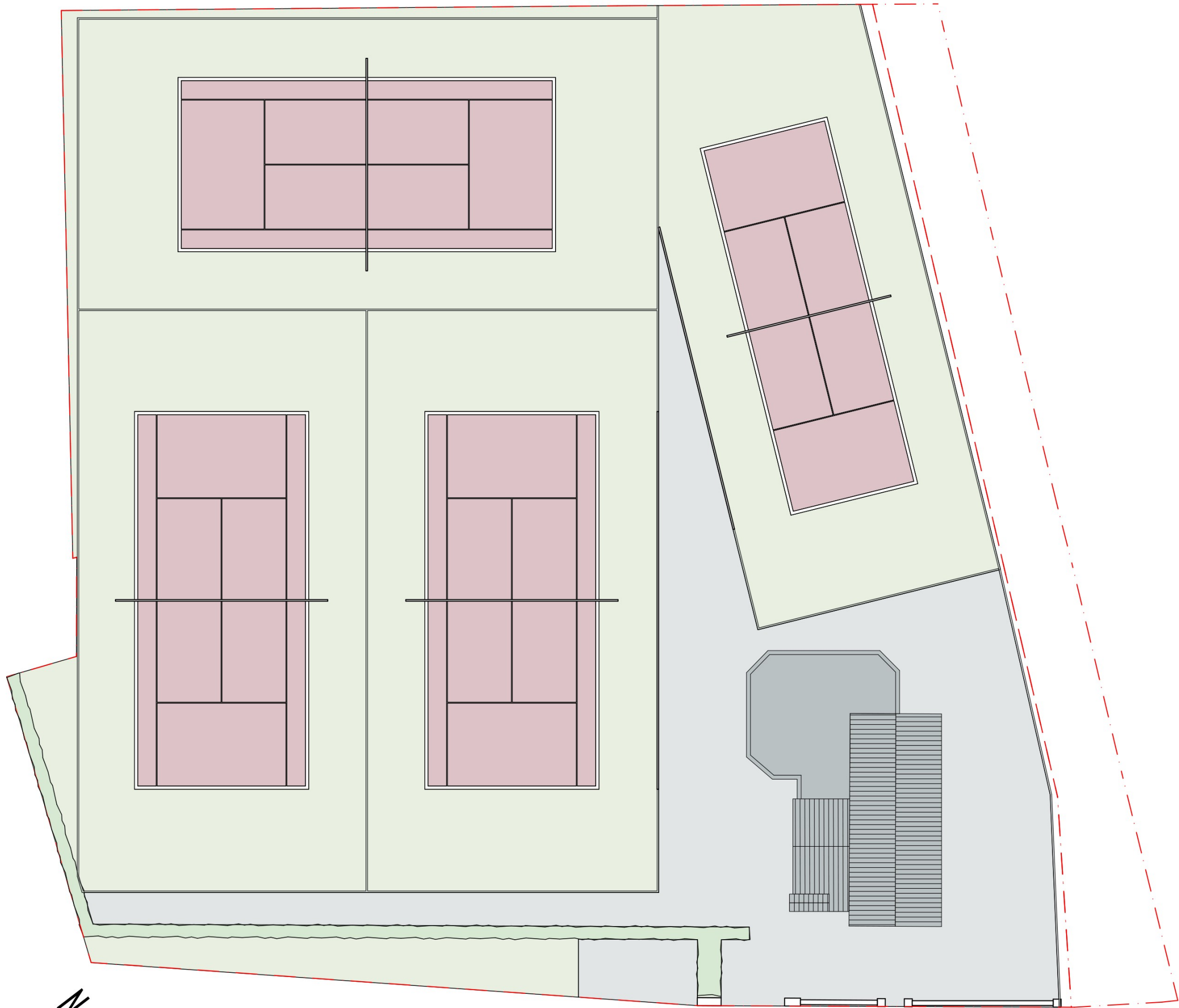
bladnummer

V004.7

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

BESTAANDE TOESTAND

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

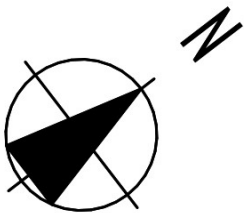
Terrein bestand

bladnummer

V004.8

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN





Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Maquette bestaand

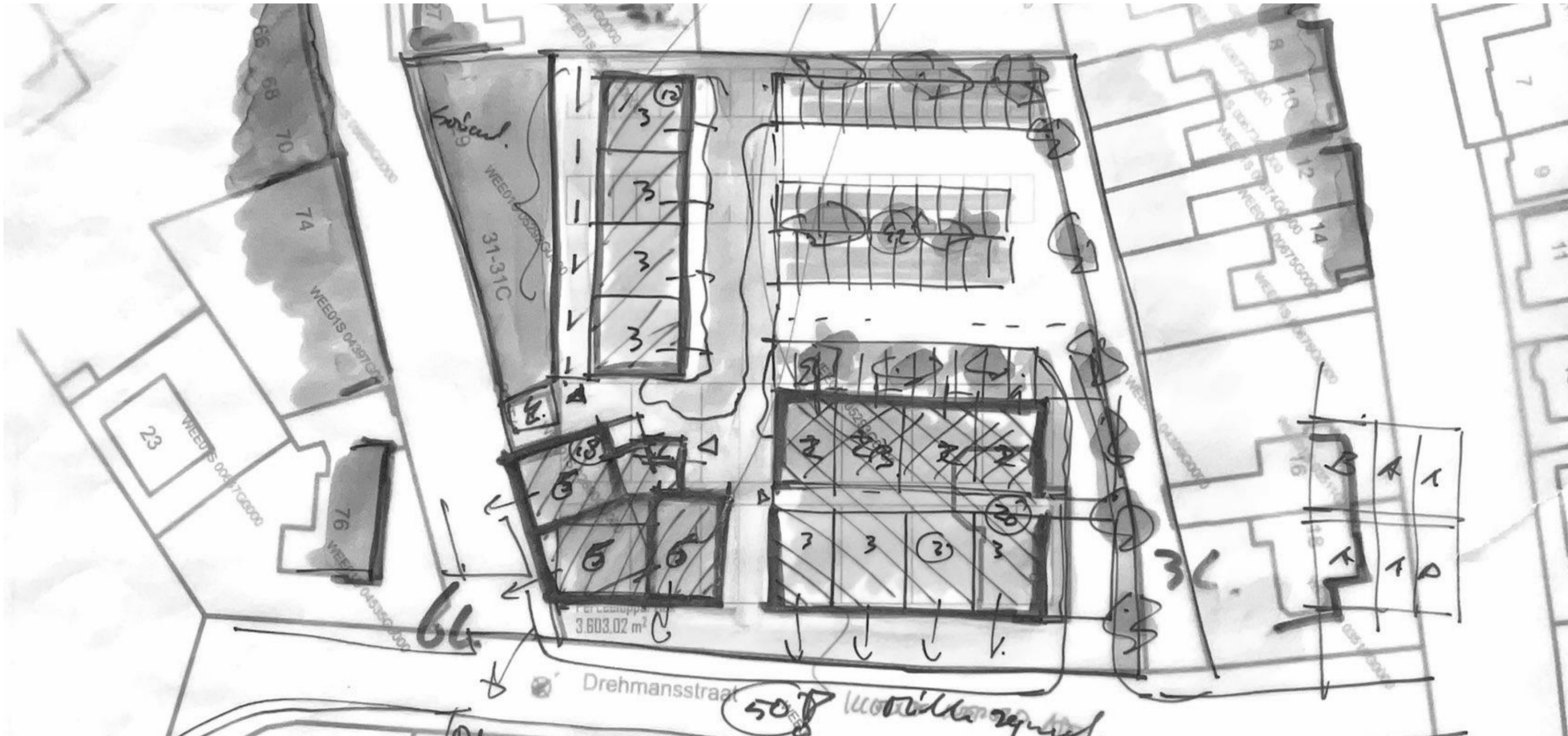
bladnummer

V004.9

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



VOORLOPIG ONTWERP MAART '25



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Dude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouwkundige
conceptsheets

bladnummer

V004.11

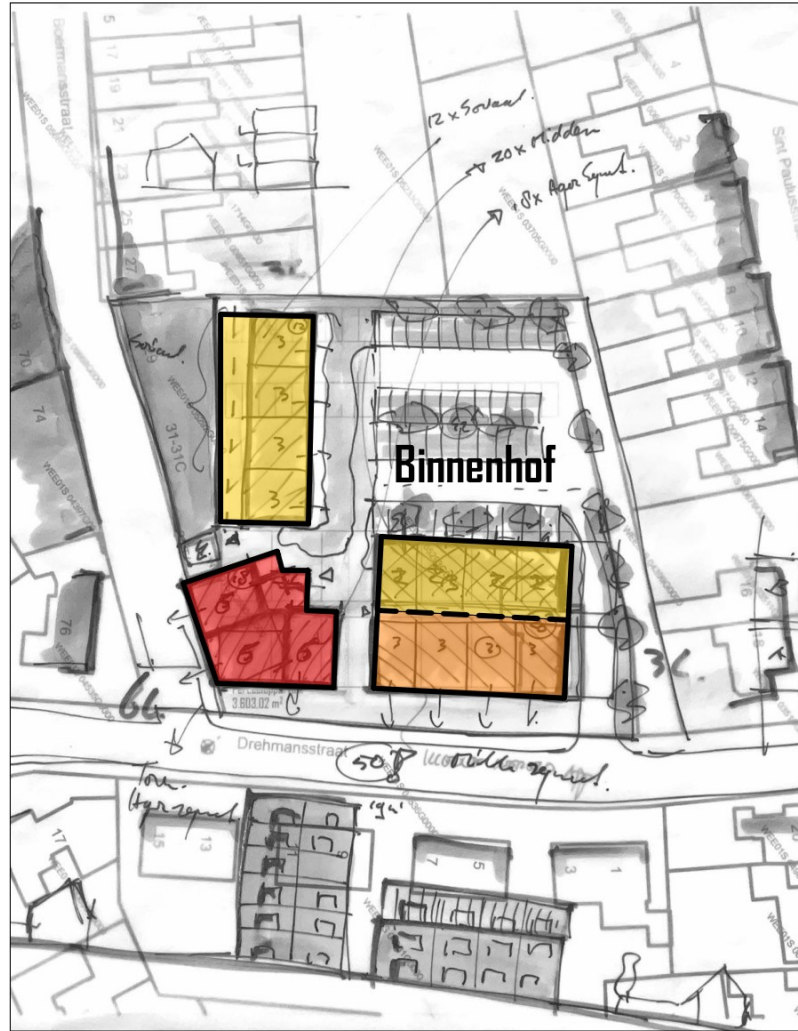
Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BUREAU **ZIJN**



Volumes: Er worden 3 volumes op het perceel toegevoegd

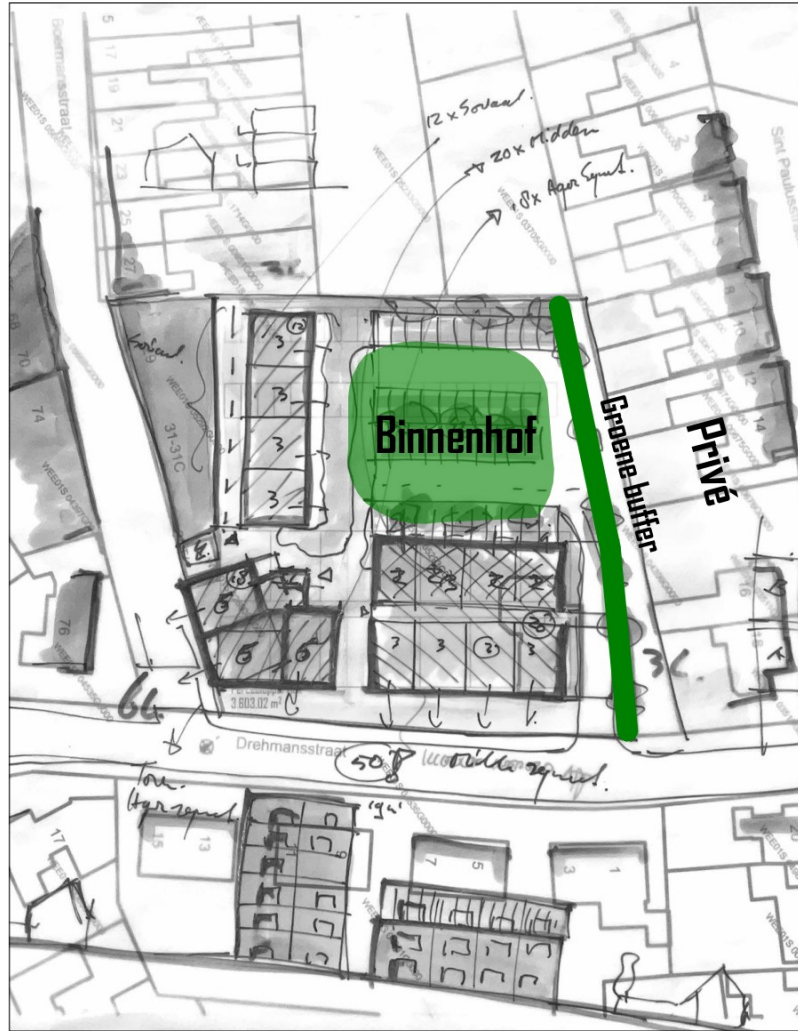


Oriëntatie en massa:

Rood: er wordt een hogere massa op de hoek toegevoegd om zo een hoekaccent te creëren. (4/5 laags)

Oranje: Een drielaagse massa wordt toegevoegd grenzend aan de Drehmansstraat, straat bebouwing.

Geel: Hofbebouwing, twee drielaagse massa's grenzen aan het groene binnenhof.



Privacy

Er wordt een buffer van hagen en bomen gecreëerd tussen de nieuwe bebouwing / binnenhof en de achtertuinen van de woningen aan de Sint Paulusstraat zodat de privacy gewaarborgd blijft.

Ontwikkeling Ray Prickers Drehmansstraat 8 6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

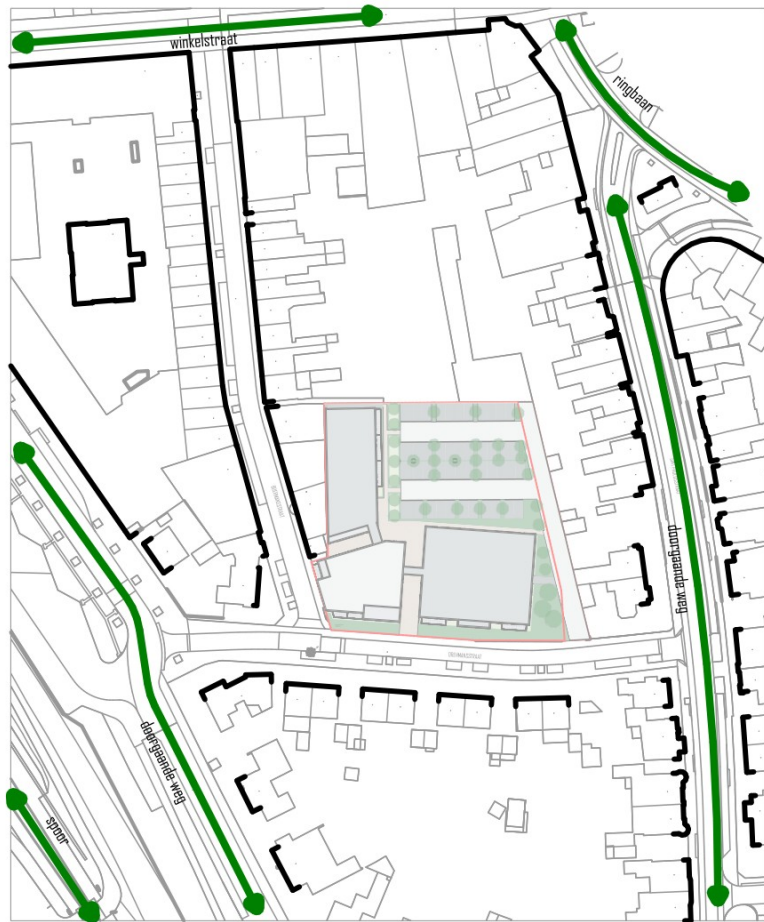
Concept Massa

bladnummer

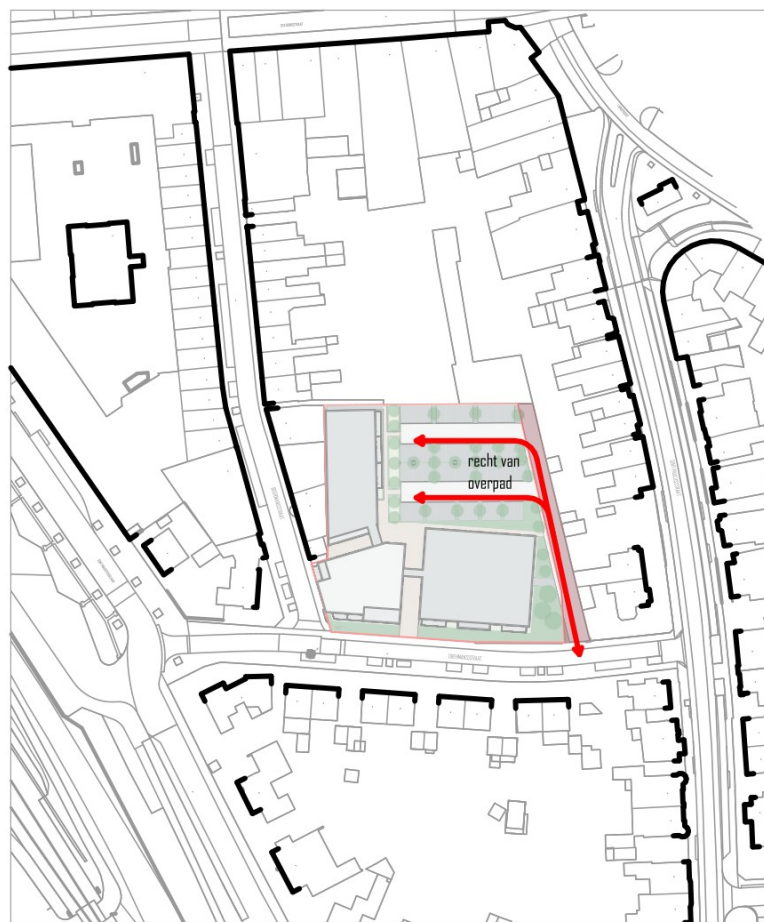
V004.12

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

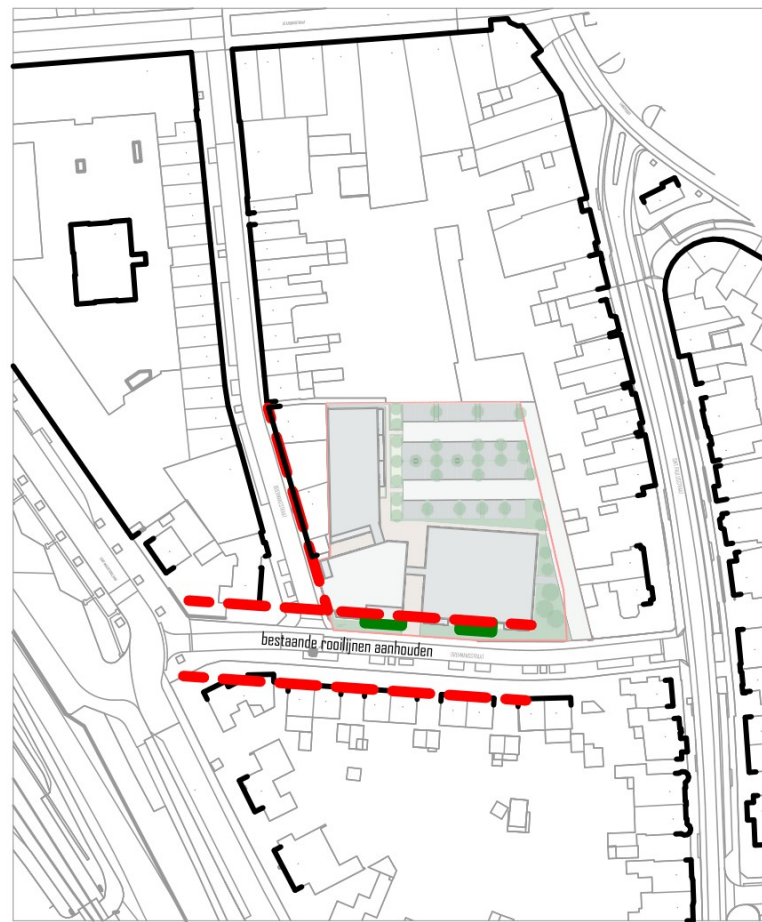
ARCHITECTEN
BUREAU
ZIJN



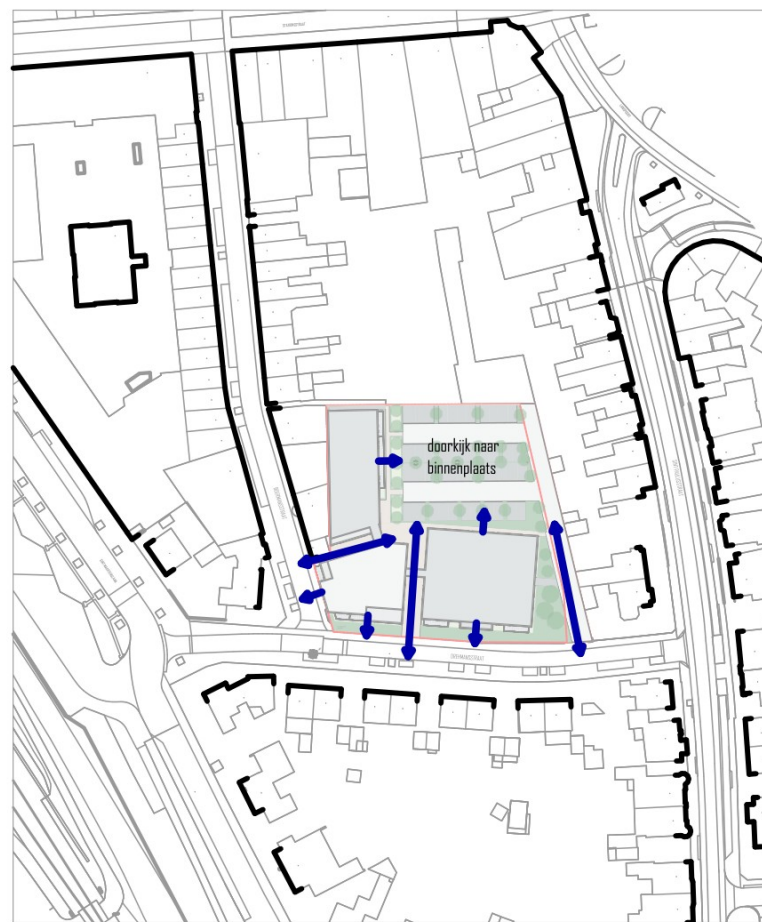
Omgeving: De Drehmansstraat grenst aan twee doorgaande wegen, en heeft toegang tot het station en de winkelstraat op loopafstand.



Naastgelegen perceel: Het naastgelegen perceel, waar zich nu een weg bevindt, heeft een recht van overpad volgens het Afschrift openbaar register. Dit pad zal gebruikt worden om achtergelegen parkeerplaatsen te ontsluiten



Rooilijnen: De bestaande rooilijnen van de bebouwing in de Drehmansstraat en de boermansstraat wordt aangehouden voor het nieuwe volume. Op twee plekken wordt er een sprong naar voren gemaakt om een relatie te maken met de overgelegen woningen.



Uitzicht en doorkijk: De vrije ruimte tussen de nieuwe gebouwen zal een doorkijk geven naar de binnenplaats om zo een meer publieke sfeer te creëren. De uitzichten van de appartementen zijn gericht op de binnentuin of de openbare weg.



Omliggende bebouwing: Het nieuwe volume is een reactie op de bestaande omgeving. Er worden aan de Drehmansstraat voorkant-voorkant situaties gecreëerd en aan de rechter zijde wordt een groene buffer toegevoegd.



Hoogte en massa: De massa opbouw zal trapsgewijs oplopen om zo op te bouwen tot een hogere massa op de hoek van het perceel. Op deze positie valt de schaduwvorming van dit volume grotendeels op eigen perceel.

Ontwikkeling Ray Prickers Drehmansstraat 8 6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:2000

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouwkundige
uitgangspunten

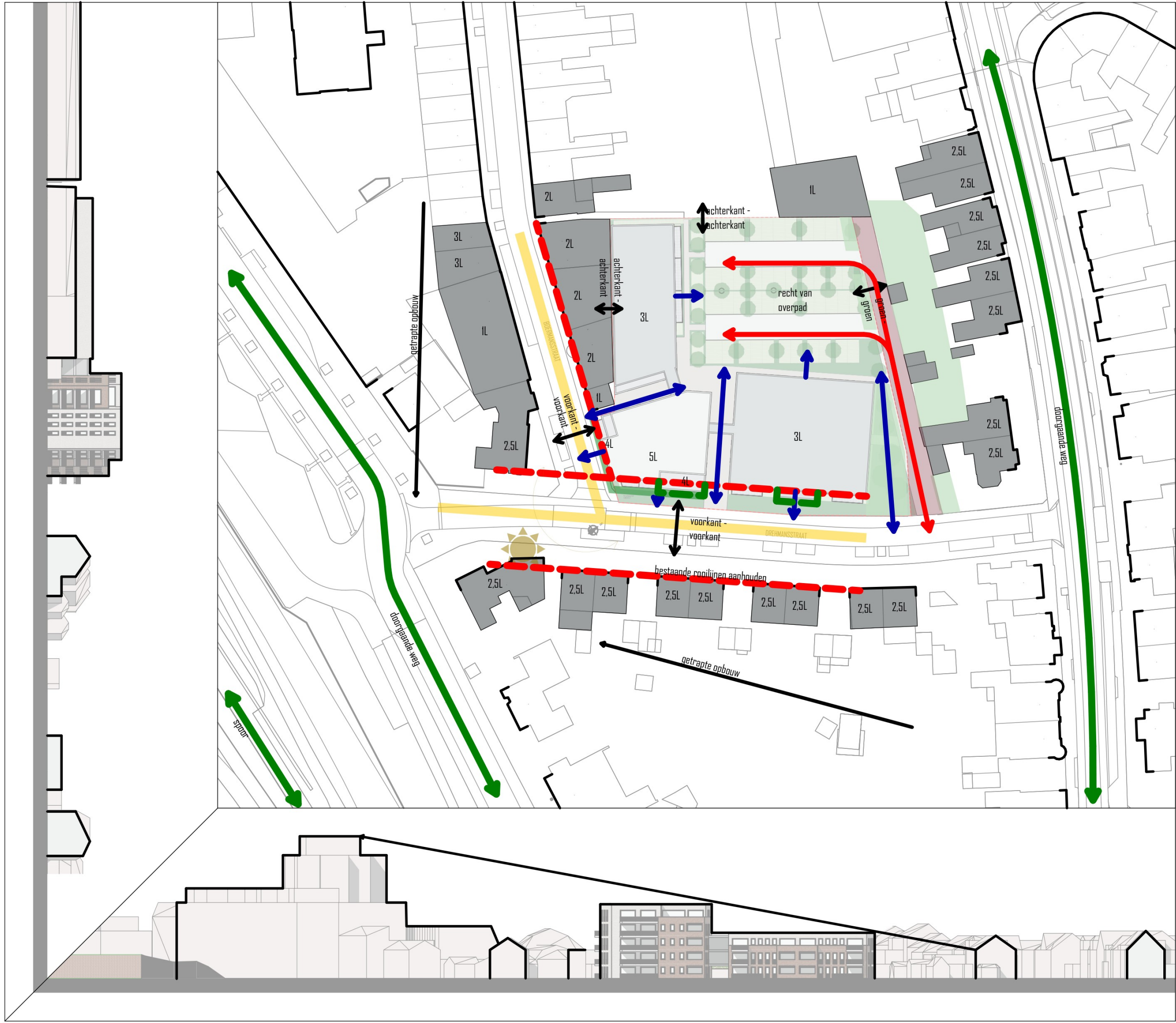
bladnummer

V004.13

Architectenburo ZijN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUREAU **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:750

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouwkundig
concept

bladnummer

V004.14

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

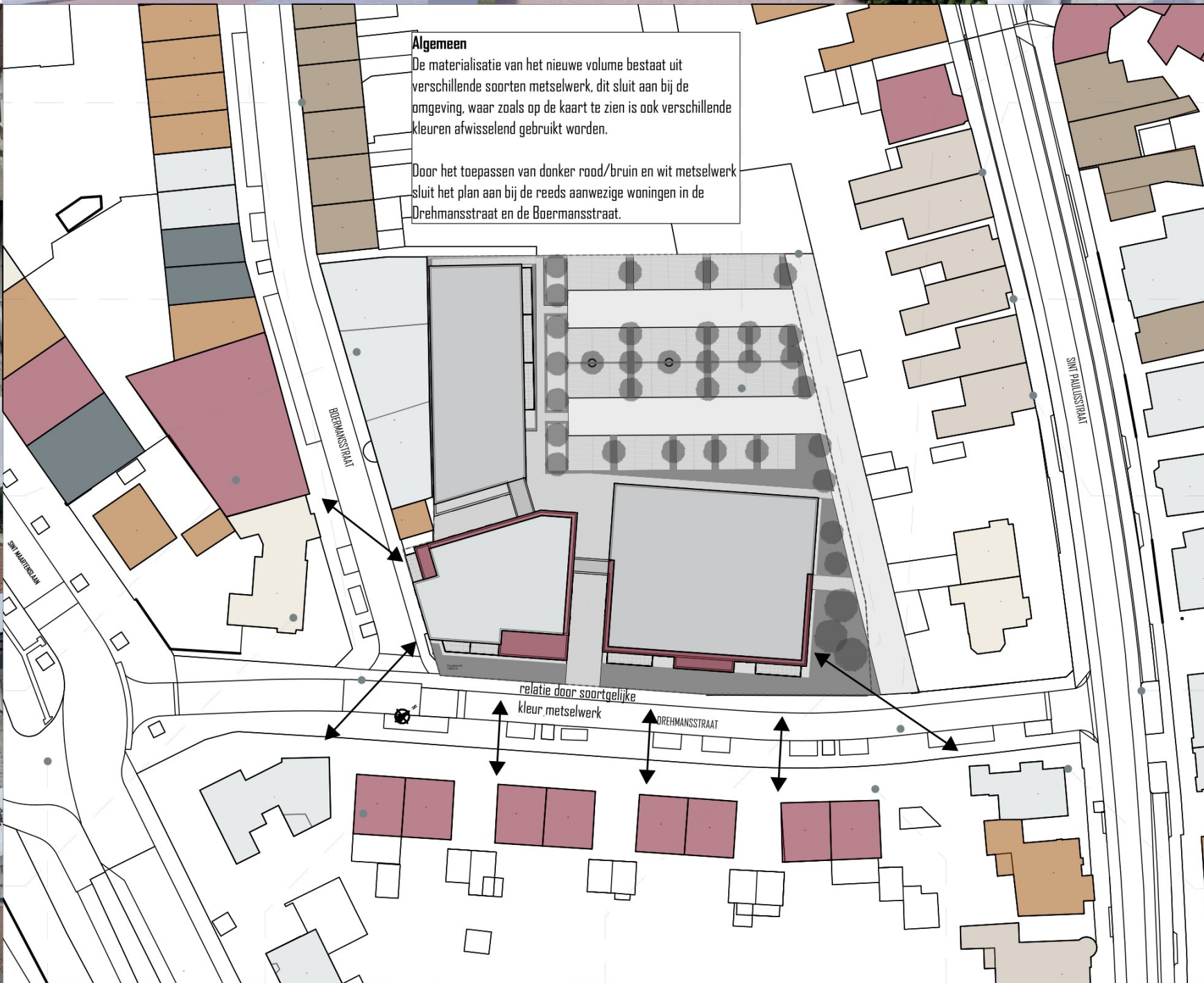
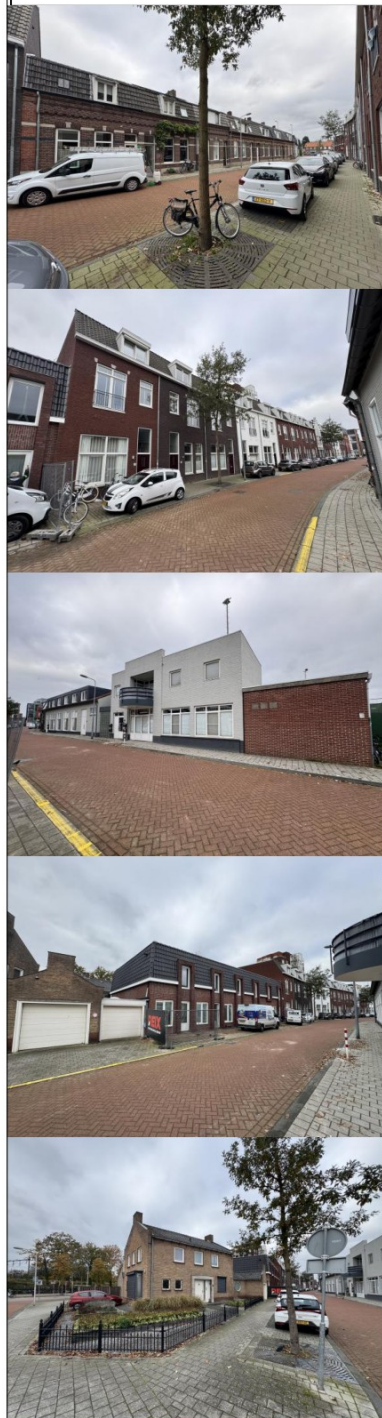
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl

0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN

LEGENDA

	donker rood/bruin
	wit
	geel/bruin/zand
	licht bruin
	donker bruin
	oranje
	donker



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:750

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Materialisatie

bladnummer

V004.15

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
0495-745945 / 06-[redacted]

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Drehmansstraat vanuit het perceel



Kruising tussen de Drehmansstraat en de Boermansstraat



Drehmansstraat vanuit de zijde van het station (Sint Maartenslaan)



Drehmansstraat vanuit de zijde van het station (Sint Maartenslaan)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Bebouwing
omgeving

bladnummer

V004.16

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUREAU ZIJN



Woning hoek kruispunt Drehmansstraat en Boermansstraat



Woningen Boermansstraat



Woningen Boermansstraat



Woningen Boermansstraat

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Bebouwing
omgeving

bladnummer

V004.17

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:750

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouw

bladnummer

V004.18

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:2000, 1:500

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

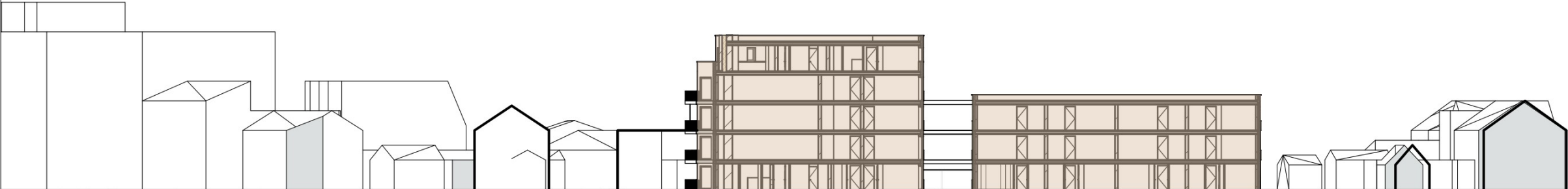
Principe
doorsneden

bladnummer

V004.19

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

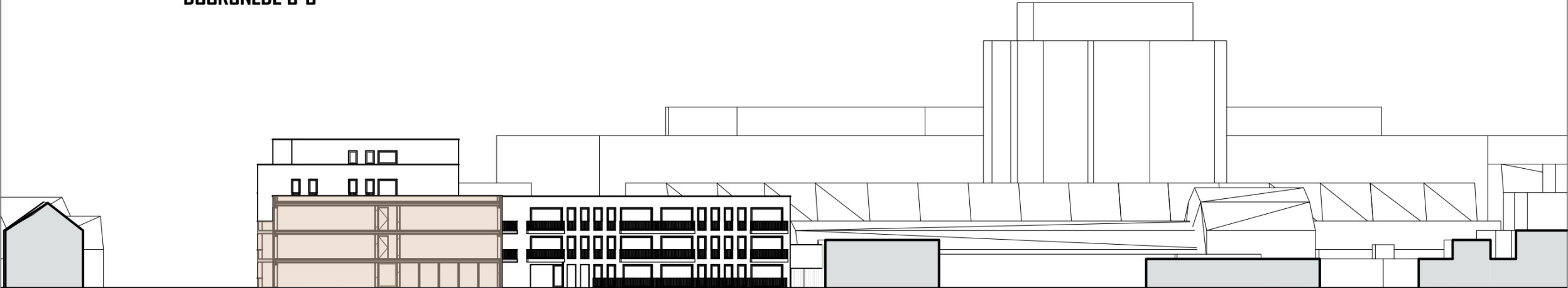
A R C H I T E C T E N
B U R O **ZIJN**



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE I-I



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Stedenbouwkundige
inpassing

bladnummer

V004.20

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Maquette concept

bladnummer

V004.21

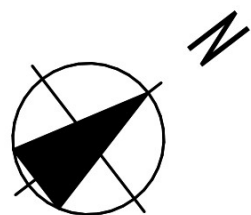
Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN

ONTWERP MASSA EN TERREIN



VOORLOPIG ONTWERP MAART '25



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Terrein

bladnummer

V004.23

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN



Parkeren vlgs. CROW

Vlgs. parkeerbeleid gemeente Weert

0,7 plekken per sociaal huurappartement	15 x 0,7	= 10,5
0,8 plekken per middelduur huurappartement	19 x 0,8	= 15,2
1,2 plekken per duur huurappartement	16 x 1,2	= 19,2
Totaal aantal parkeerplekken benodigd		= 45

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:400

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

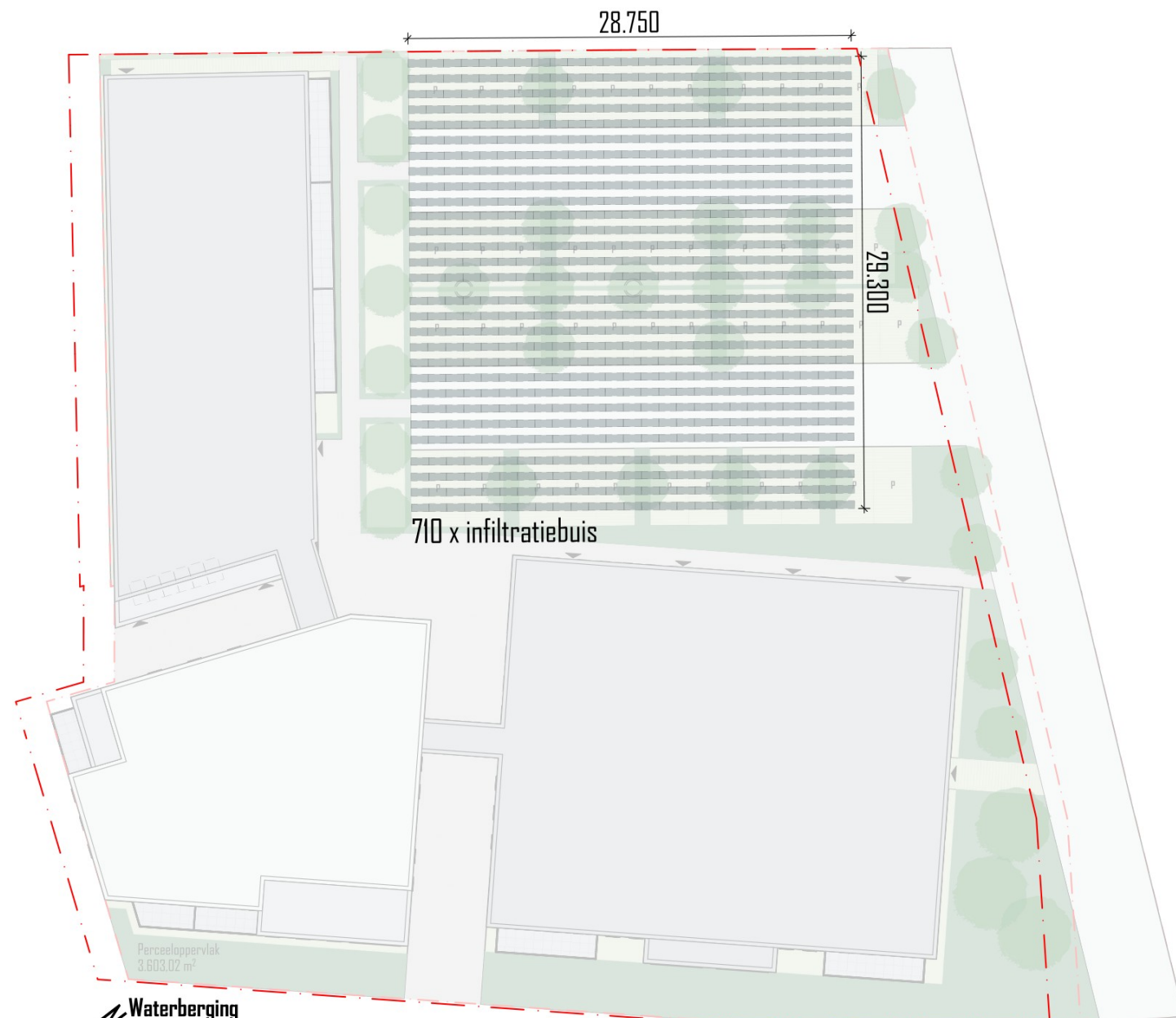
Parkeerbalans

bladnummer

V004.24

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN



Waterberging

vlgs. Verordening op de opvang, verwerking en afvoer van hemel- en grondwater 2023 voor nieuwbouw. Van gemeente Weert
Paragraaf 3: Waterberging bij nieuwbouw

1. Bij het realiseren van een bouwwerk en verharding is het verplicht om het hemelwater dat hierop valt, op eigen perceel te bergen en te infiltreren. Dit geldt voor het 'werkingsgebied infiltratie' weergegeven in bijlage 3.
5. Uitvoering van een geohydrologisch onderzoek naar de doorlatendheid van de boven is verplicht bij initiatieven met nieuw en/of vervangend verhard oppervlak groter dan 300m² verhard oppervlak (horizontaal gemeten)
7. ten aanzien van de capaciteit van de hemelwaterberging gelden de volgende eisen:
 - a. Bij de aanleg van het bebouwd oppervlak en/of verharding (horizontaal gemeten) heeft de hemelwaterberging tenminste een capaciteit van 100 liter per vierkante meter nieuw verhard oppervlak.
 - b. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 100% beschikbaar is binnen 24 uur na de regenbui.
8. Een overloopvoorziening vanuit de hemelwaterberging moet beheer- en controleerbaar worden gerealiseerd.
9. Het gebod van lid 1 van artikel 6 is niet van toepassing indien blijkt dat de voorgeschreven waterberging lastig, onmogelijk of niet doelmatig is om te realiseren, onderzoek moet dit uitwijzen en maatwerk afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer.

Totaal verhard oppervlak: bebouwing: 1536,45 + verharding: 822,83 = 2359,28 m² (excl. halfverharding)

Benodigde waterberging: 2359,28 x 0,1 = 235,9 m³ berging benodigd = 235800 liter.

Principe onderzoeken d.m.v. berging door infiltratietunnels. afmetingen: 1150 x 750 x 500 (lxbxh) opslag 333l per element.

Minimale diepte t.b.v. bereikbaarheid auto = 1m onder mv. Aannee grondwaterstand op basis van peilbuis station = 3,28m - MV (infiltratie is zeer waarschijnlijk dus geen probleem, K-waarde moet nog bepaald worden)

Aantal meter infiltratietunnels benodigd: 235800 / 333 = 709 elementen = 816m buis



Ontwikkeling Ray Prickers Drehmansstraat 8 6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:400

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Infiltratie

bladnummer

V004.26

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BUREAU
ZIJN

OVERZICHT ZONNESTUDIE

Onderstaand een overzicht van de zonnestudie die gedaan is om te bepalen wat de impact van de nieuwe bebouwing op de omliggende percelen heeft. Voor de volledige zonnestudie per half uur zie de bijlage V004 Zonnestudie

Onderstaand is per seizoen een dag gevisualiseerd volgens de TNO normen. In het geel de extra schaduw die de omliggende percelen krijgen door de nieuwe bebouwing. Hoe donkerder de kleur, hoe meer schaduw op de verschillende tijdstippen van de dag.

21 Maart 2025 9:00-19:00 (dag dat de zon op 'half' staat)

Aan het begin van de dag komt er extra schaduwval op het perceel van de Boermansstraat nummer 27. In de middag is er een kleine toename aan schaduwval op de percelen aan de Sint Paulusstraat en tijdens de ondergang van de zon een korte toename ter plaatse van de woningen aan de overzijde aan de Drehmansstraat.



23 September 2025 9:00-17:00 (dag dat de zon op 'half' staat)

Aan het begin van de dag komt er extra schaduwval op het perceel van de Boermansstraat nummer 27 en bij naastgelegen percelen. In de middag is er een kleine toename aan schaduwval op de percelen aan de Sint Paulusstraat en tijdens de ondergang van de zon een korte toename ter plaatse van de woningen aan de overzijde aan de Drehmansstraat.



CONCLUSIE

Zoals er in bovenstaande maatgevende afbeeldingen te zien is, is de belemmering door de nieuwe ontwikkeling beperkt. Het perceel aan de Boermansstraat 27 is het enige perceel dat substantieel zonlichttoetreding verliest.

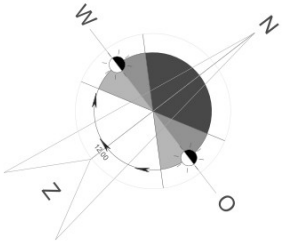
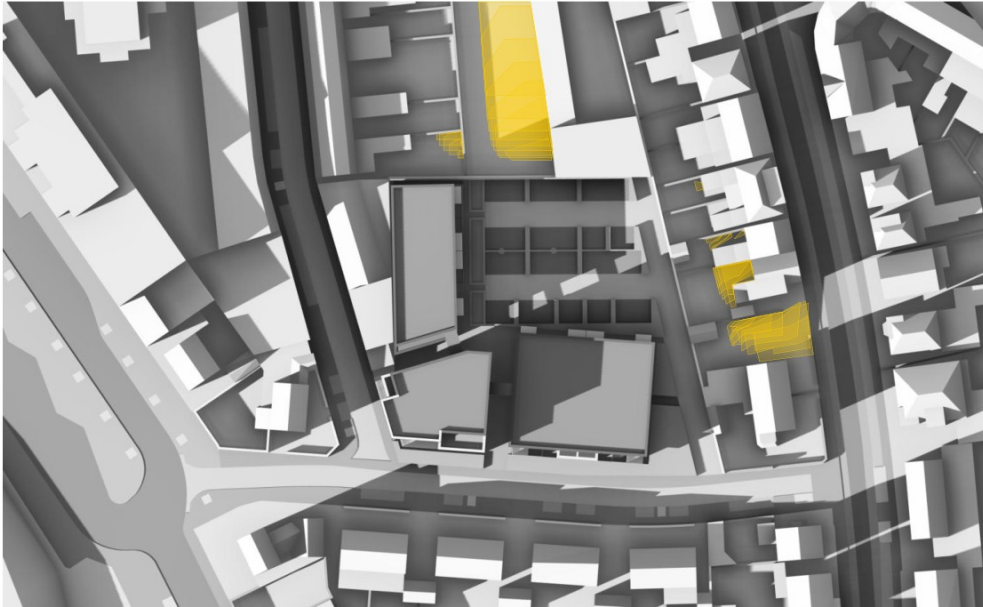
21 Juni 2025 9:00-20:00 (dag dat de zon het hoogst staat)

Aan het begin van de dag komt er extra schaduwval op het perceel van de Boermansstraat nummer 27. Tijdens de ondergang van de zon is er een korte toename ter plaatse van de woningen aan de overzijde aan de Drehmansstraat.



22 December 2025 9:00-16:00 (dag dat de zon het laagst staat)

Aan het begin van de dag komt er extra schaduwval op het perceel van de Boermansstraat nummer 27 en op achtergelegen terrein. Tijdens de ondergang van de zon is er een toename ter plaatse van de woningen aan de Sint Paulusstraat door de laagstaande zon.



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

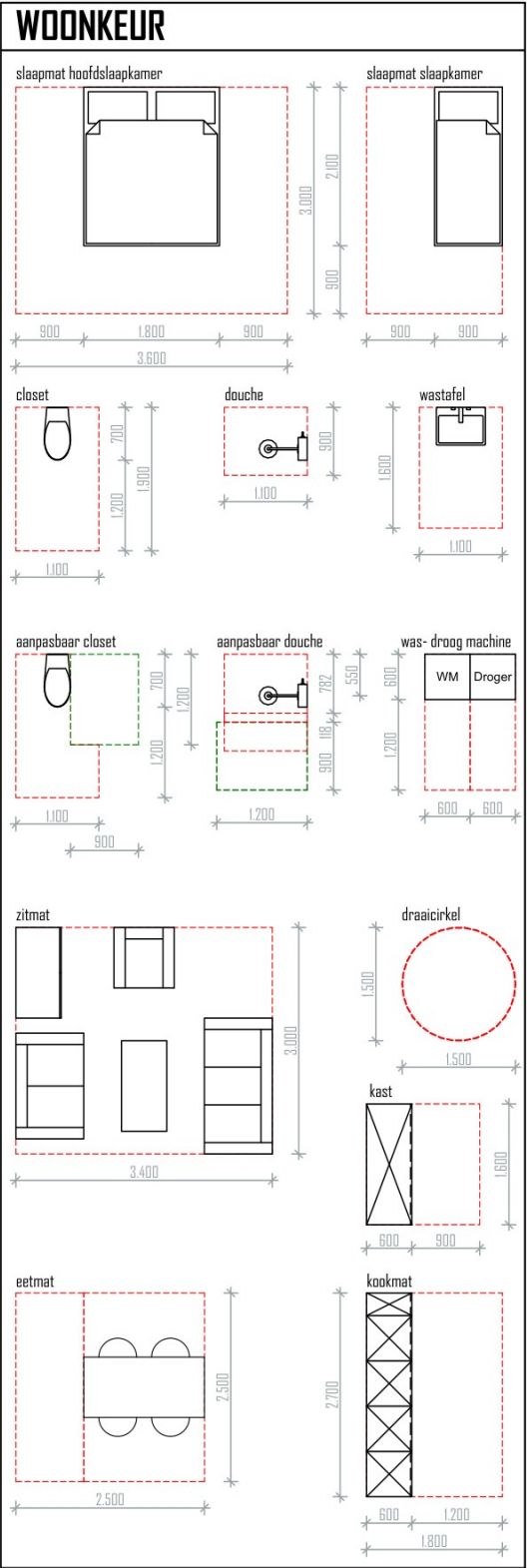
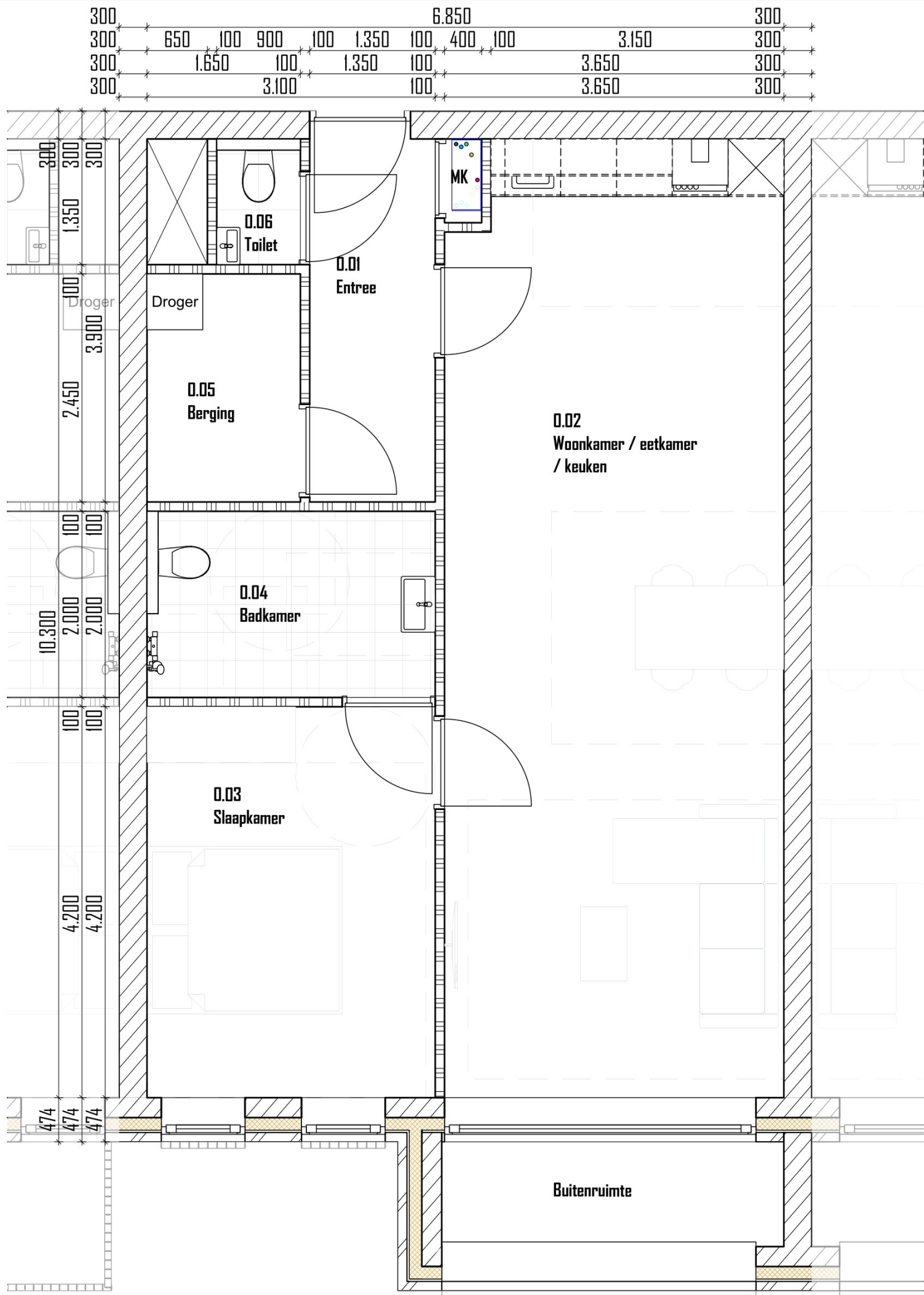
Zonnestudie

bladnummer

V004.27

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

1:100, 1:50

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

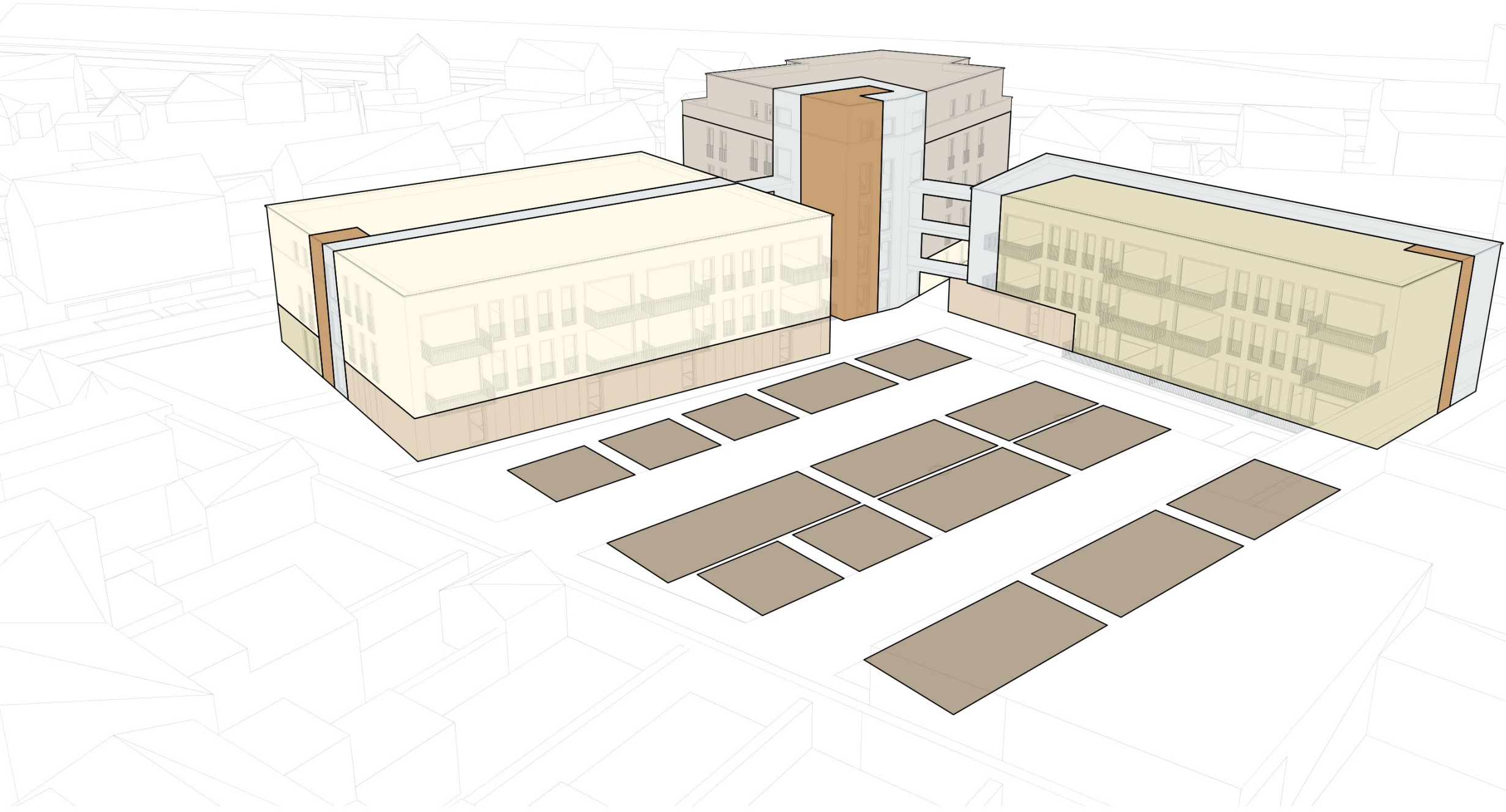
Principe indeling
vlgs. Woonkeur

bladnummer

V004.28

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BUREAU **ZIJN**



LEGENDA	
	Middeldure huur (19 woningen)
	Vrije sector (16 woningen)
	Technische ruimte / lift / trap
	Bergingen (50 stuks)
	Parkeren
	Verkeersruimte
	Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir.

tekenaar

Ir.

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Typologie
Appartementen

bladnummer

V004.29

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-

A R C H I T E C T E N
B U R O **ZIJN**

LEGENDA

- Middeldure huur (19 woningen)
- Vrije sector (16 woningen)
- Technische ruimte / lift
- Bergingen (50 stuks)
- Verkeersruimte
- Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Begane grond

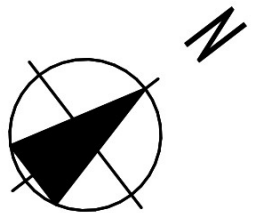
bladnummer

V004.30

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
0495-745945 / 06-[redacted]

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl

ARCHITECTEN
BUREAU ZIJN



LEGENDA

- Middeldure huur (19 woningen)
- Vrije sector (16 woningen)
- Technische ruimte / lift
- Bergingen (50 stuks)
- Verkeersruimte
- Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

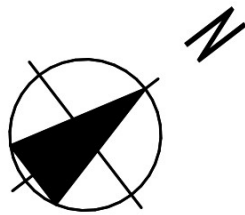
Eerste verdieping

bladnummer

V004.31

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUBRO ZIJN



LEGENDA

- Middeldure huur (19 woningen)
- Vrije sector (16 woningen)
- Technische ruimte / lift
- Bergingen (50 stuks)
- Verkeersruimte
- Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

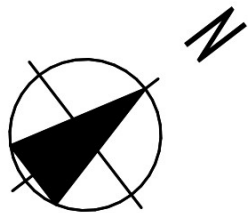
Tweede verdieping

bladnummer

V004.32

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUREAU ZIJN



LEGENDA

- Middeldure huur (19 woningen)
- Vrije sector (16 woningen)
- Technische ruimte / lift
- Bergingen (50 stuks)
- Verkeersruimte
- Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Derde verdieping

bladnummer

V004.33

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]



BVD Gebouw 2
382,35 m²

Appartement 44
64,89 m²

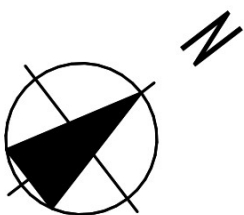
Appartement 45
75,11 m²

Appartement 46
71,69 m²

Appartement 47
60,35 m²

Lift
4,51 m²

Perceeloppervlak
3.603,02 m²



LEGENDA	
	Middeldure huur (19 woningen)
	Vrije sector (16 woningen)
	Technische ruimte / lift
	Bergingen (50 stuks)
	Verkeersruimte
	Sociale huur (15 woningen)

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir.

tekenaar

Ir.

schaal

1:250

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

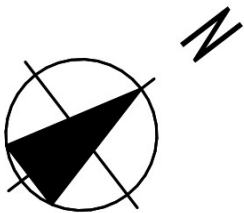
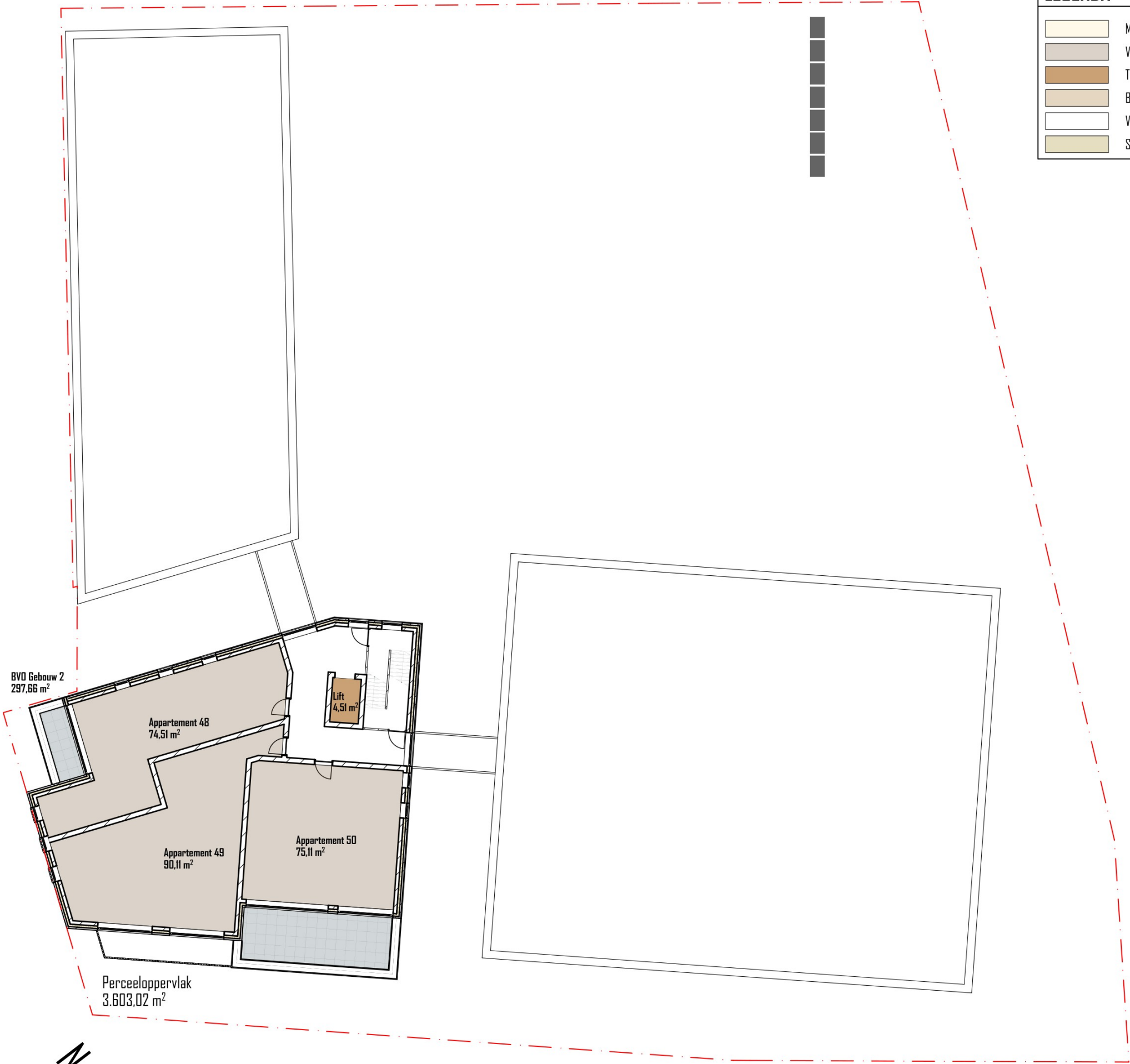
Vierde verdieping

bladnummer

V004.34

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-

ARCHITECTEN
BUBRO ZIJN





Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.35

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.36

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.37

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.38

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.39

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.40

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.41

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.42

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.43

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.44

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.45

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

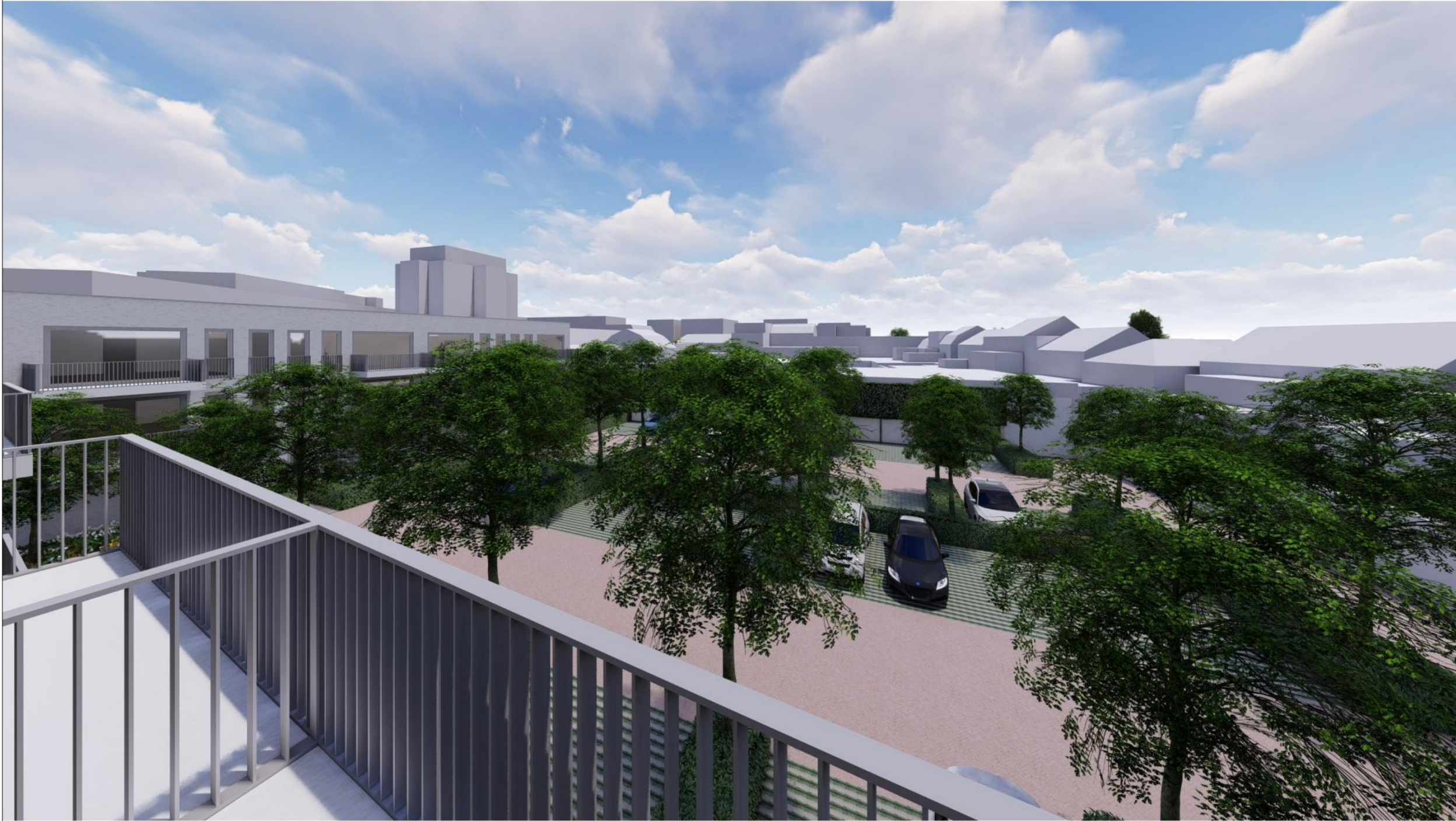
Impressie

bladnummer

V004.46

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO **ZIJN**



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.47

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[redacted]

ARCHITECTEN
BUBRO ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.48

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.49

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.50

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze
www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.51

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.52

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.53

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

ARCHITECTEN
BURO ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.54

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.55

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.56

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.57

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN



Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Oude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [REDACTED]

tekenaar

Ir. [REDACTED]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Impressie

bladnummer

V004.58

Architectenburo ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

www.architectenburozijn.nl
info@architectenburozijn.nl
0495-745945 / 06-[REDACTED]

A R C H I T E C T E N
B U R O
ZIJN

21 MAART 2025

9:00

9:30

10:00

10:30

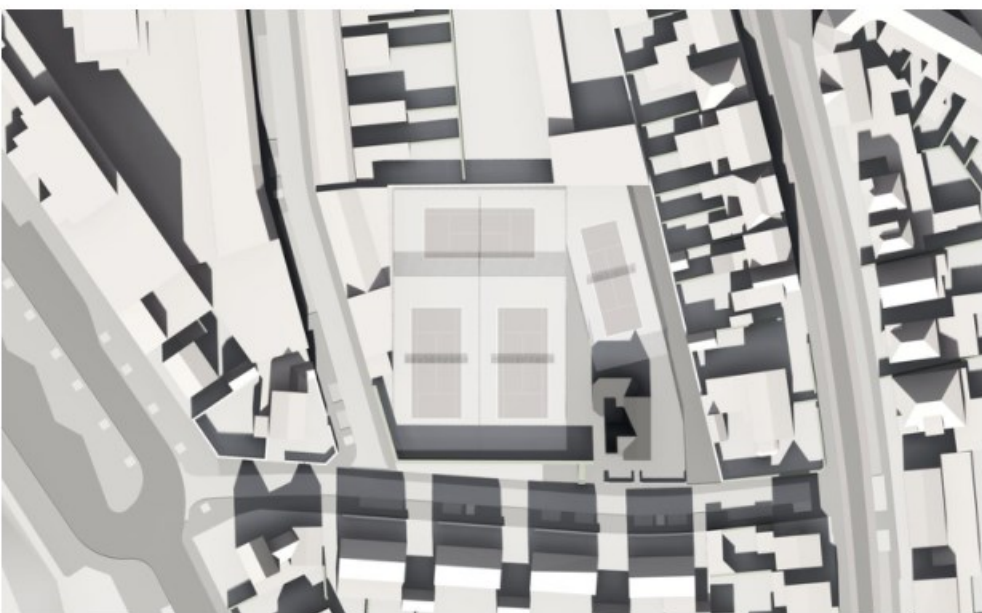
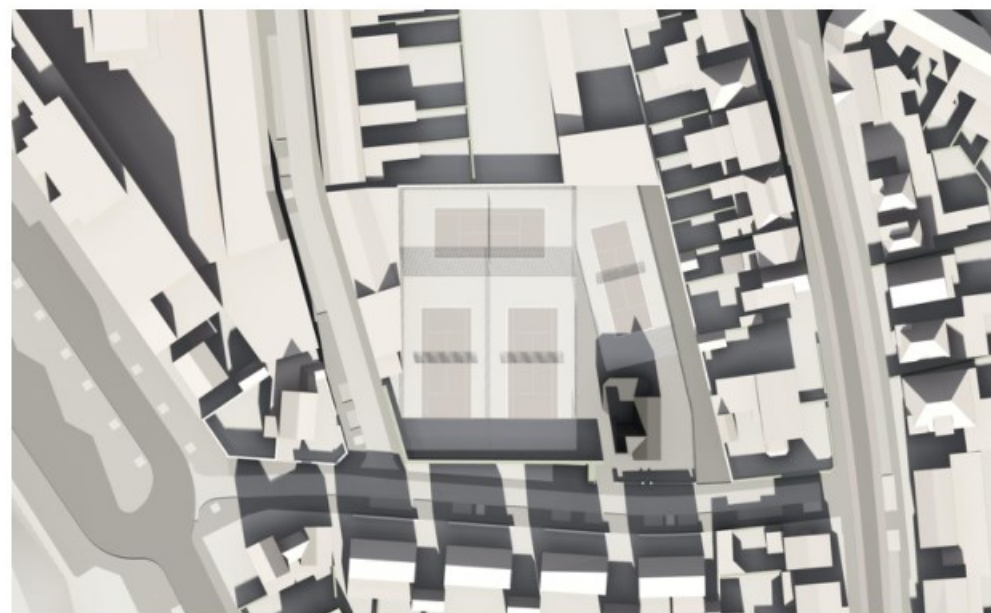
11:00

11:30

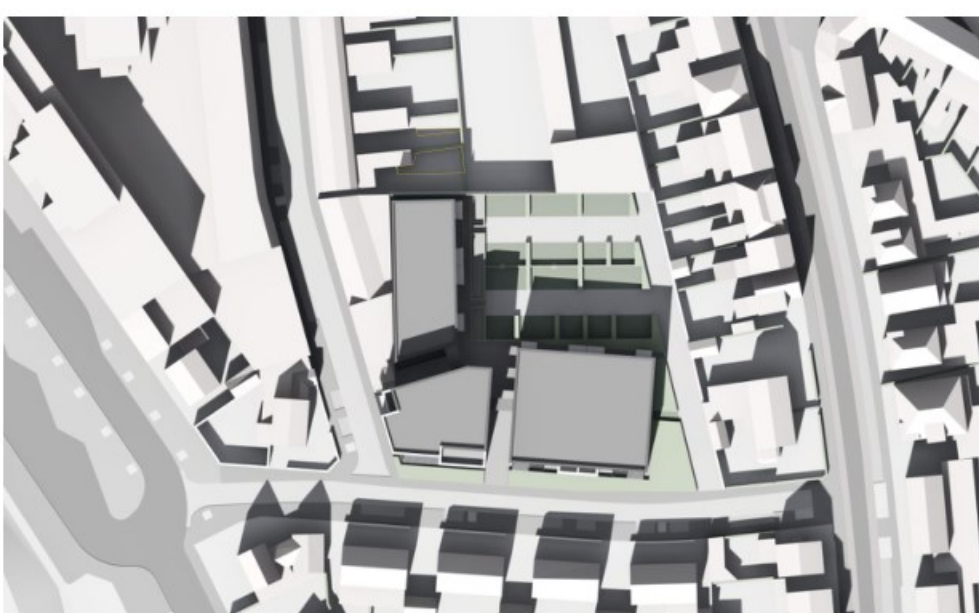
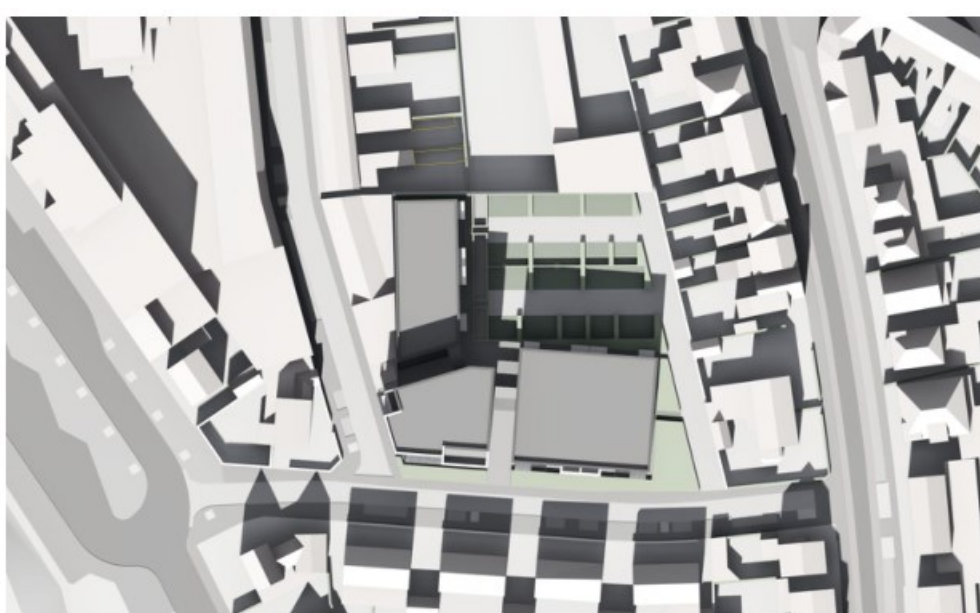
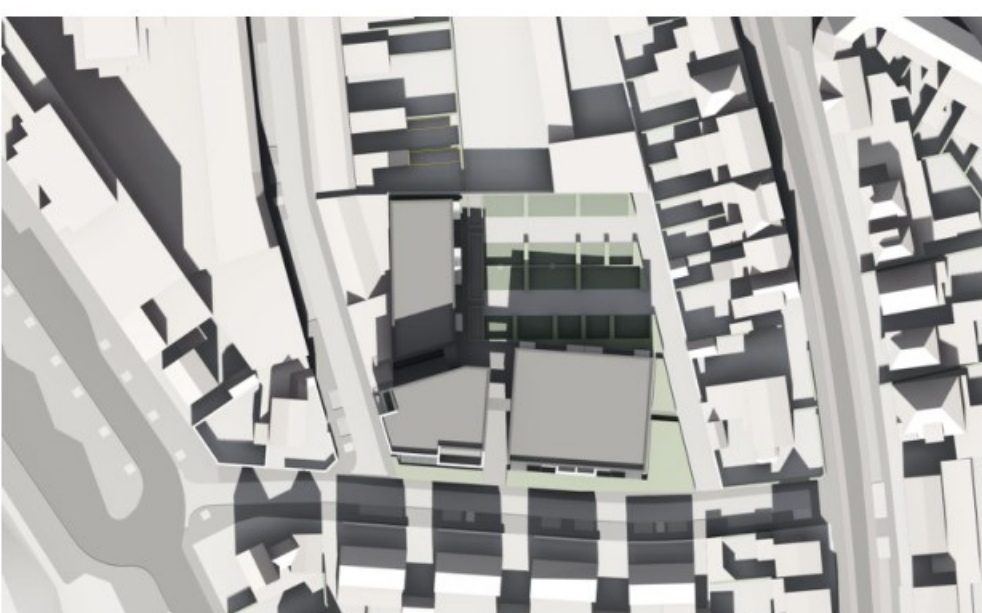
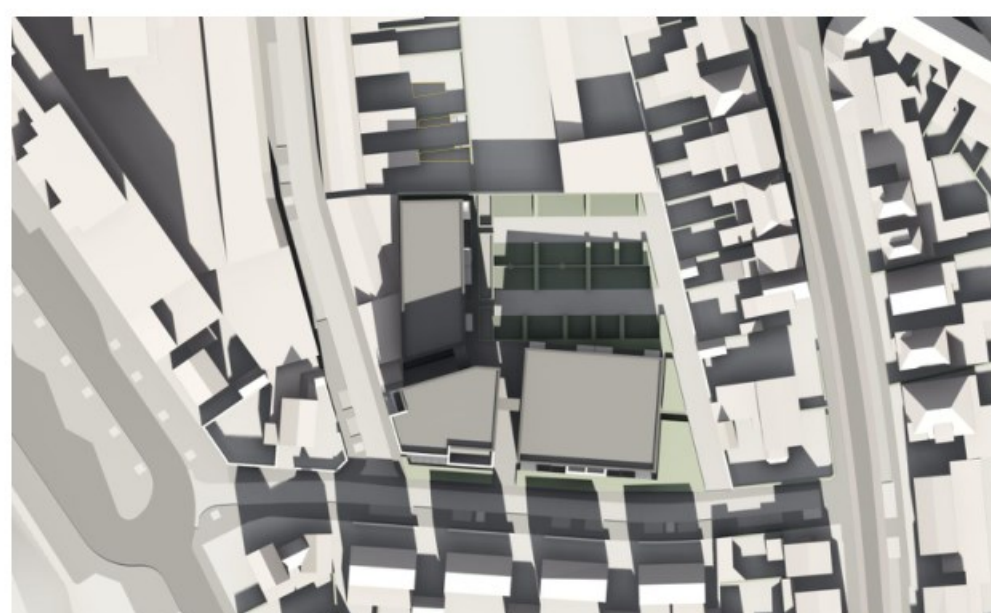
12:00

12:30

BESTAAND



NIEUW



13:00

13:30

14:00

14:30

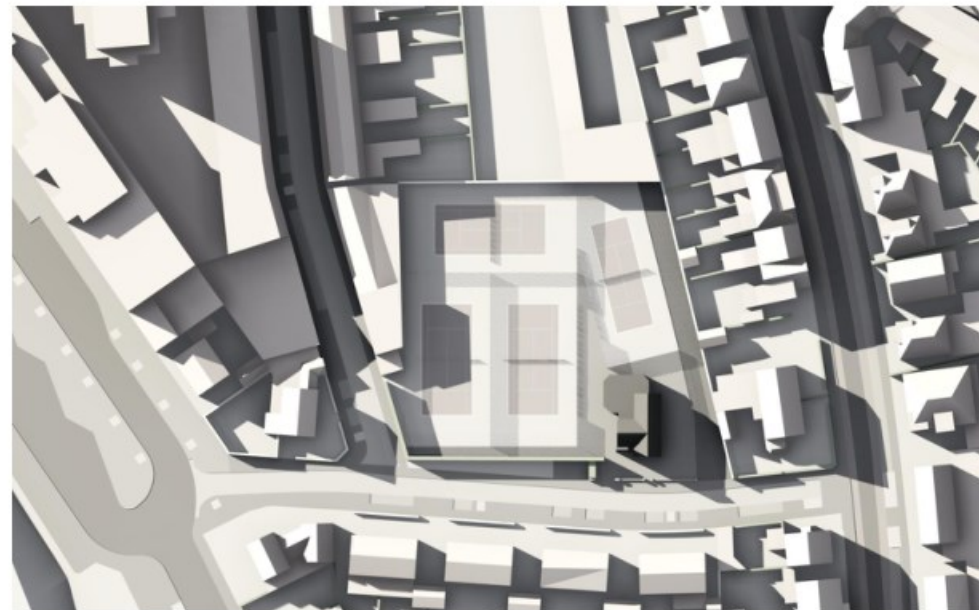
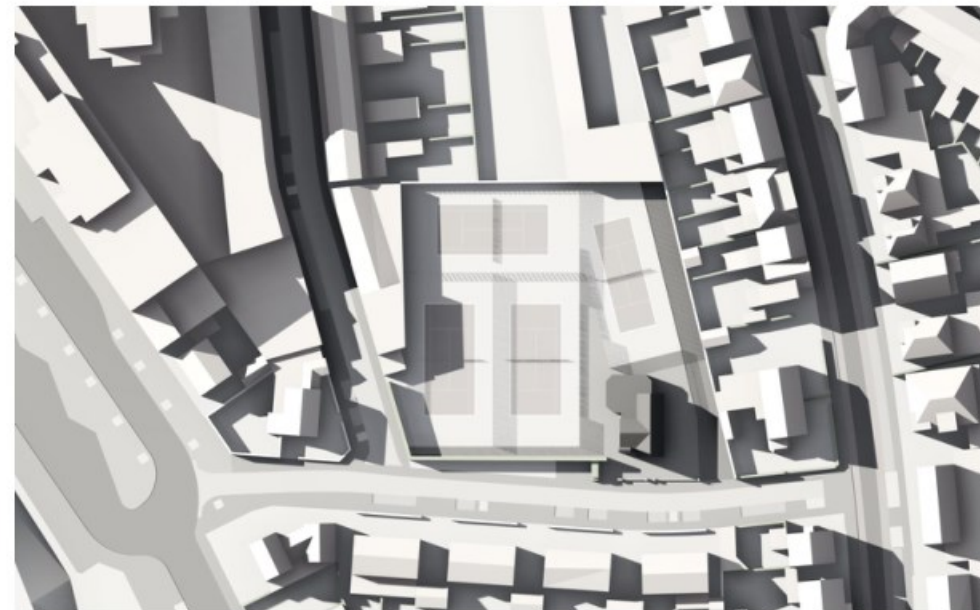
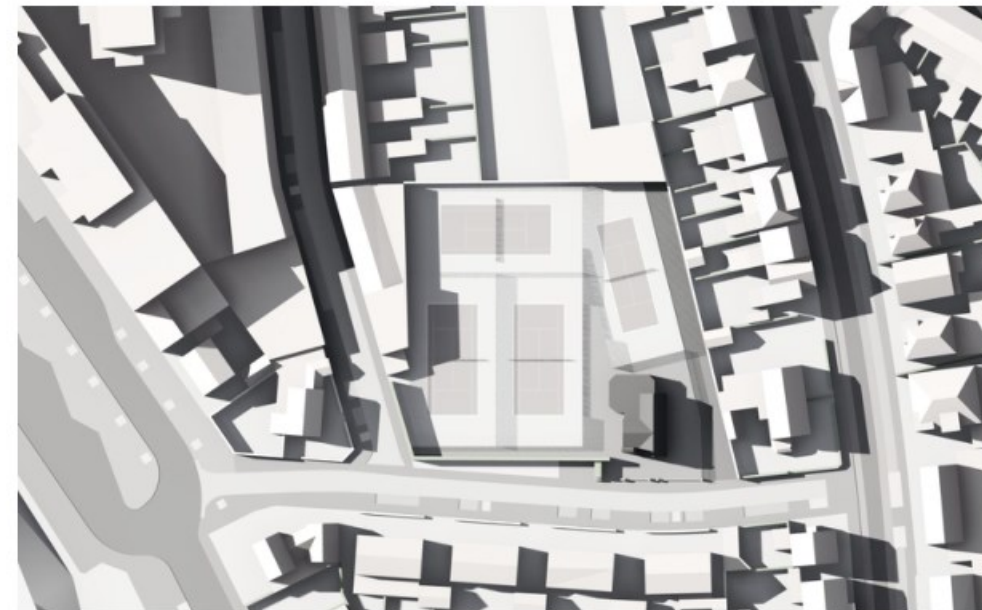
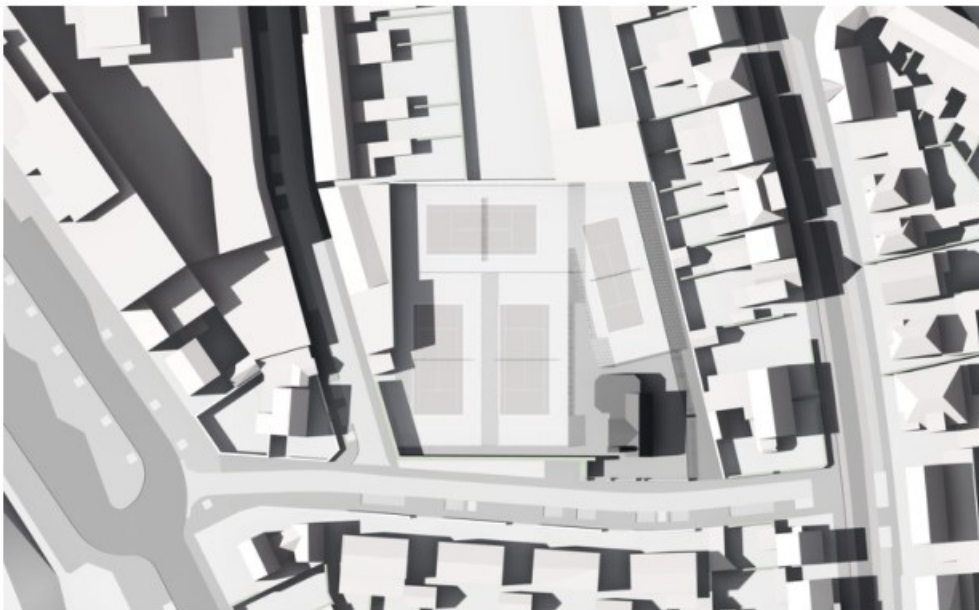
15:00

15:30

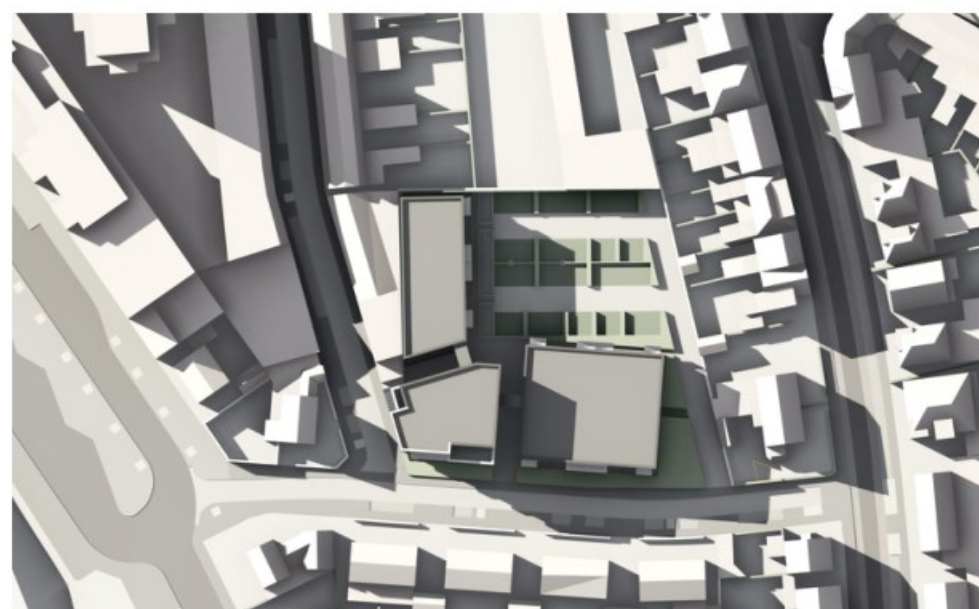
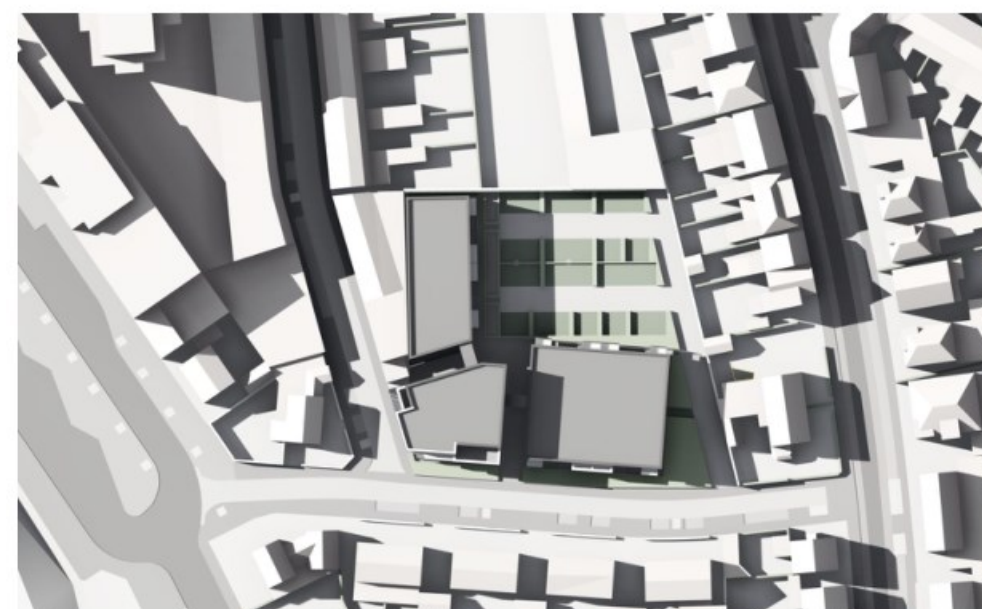
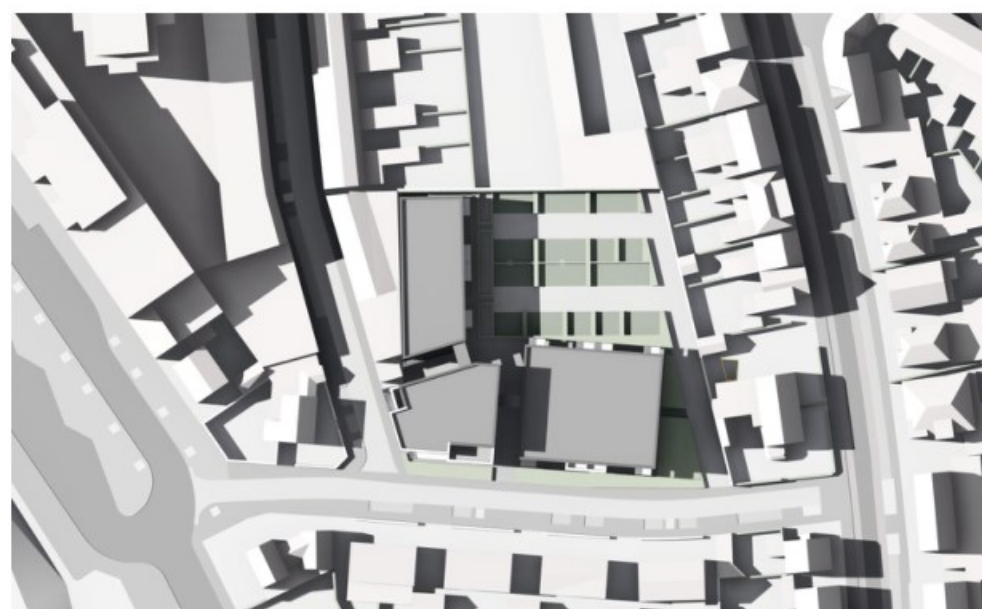
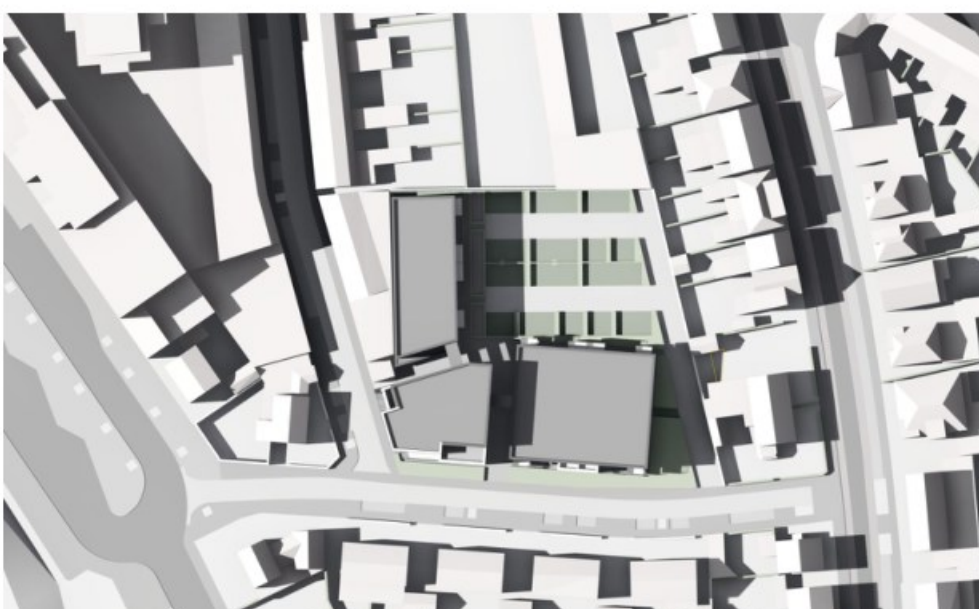
16:00

16:30

BESTAAND



NIEUW



17:00

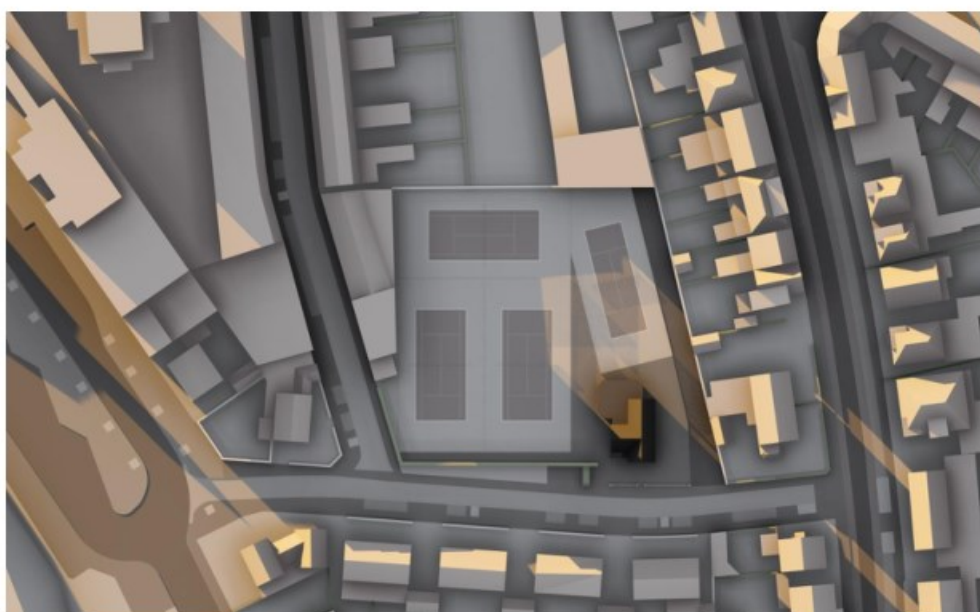
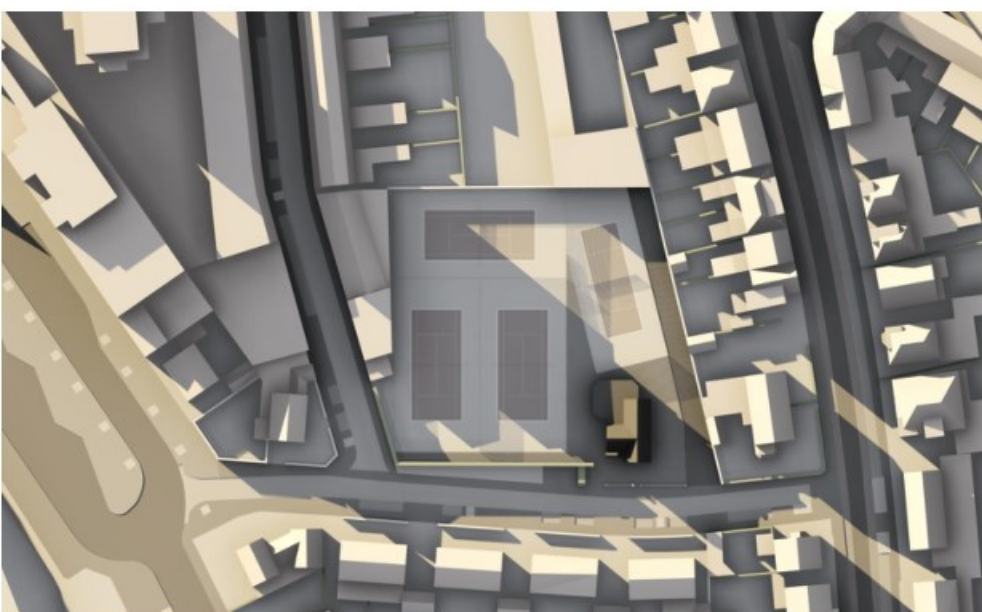
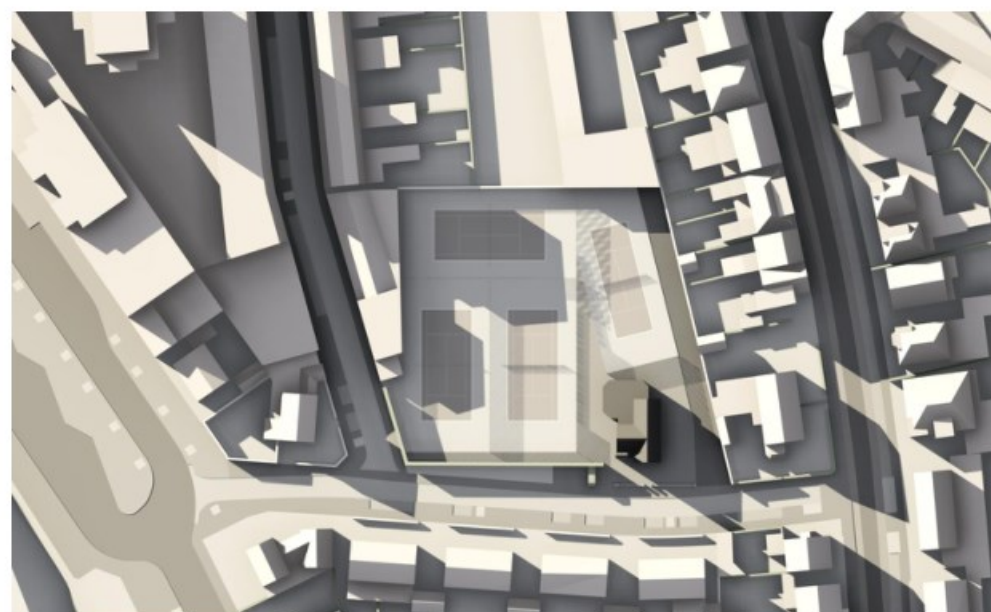
17:30

18:00

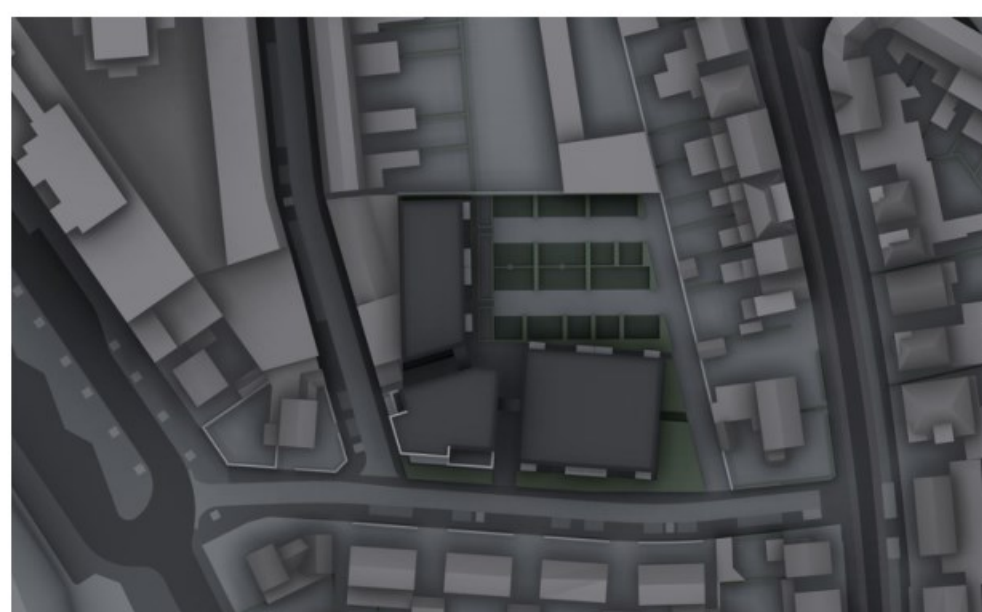
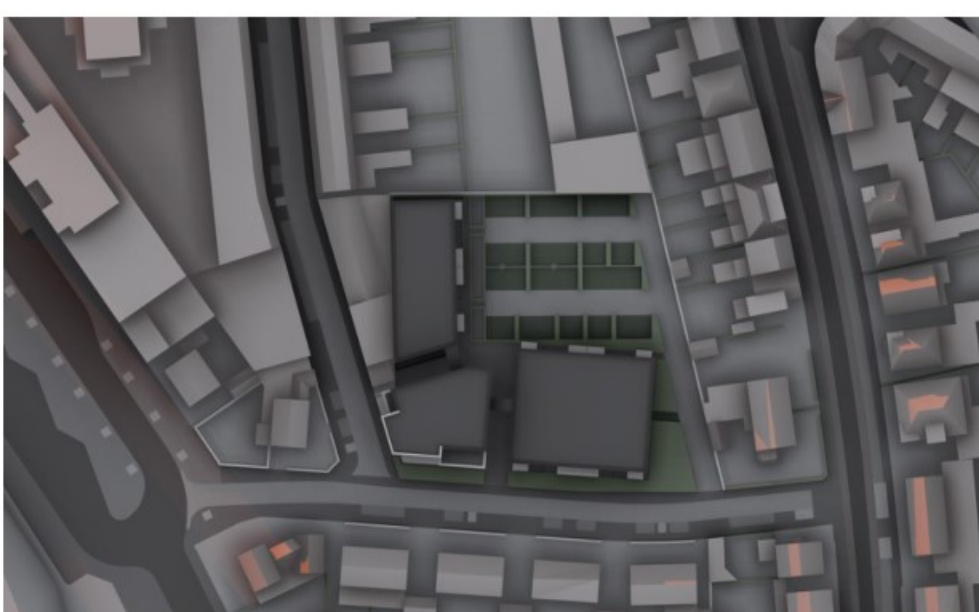
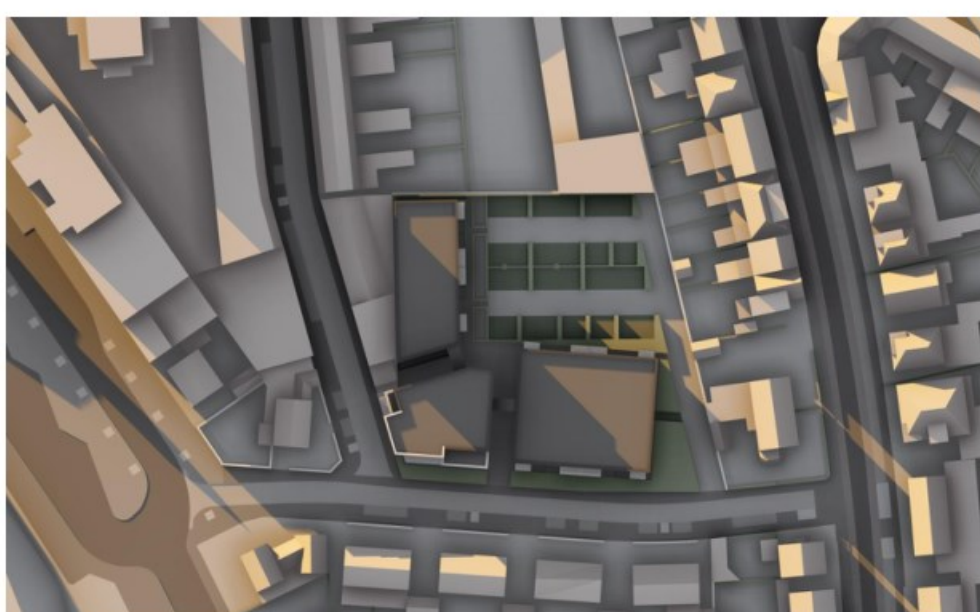
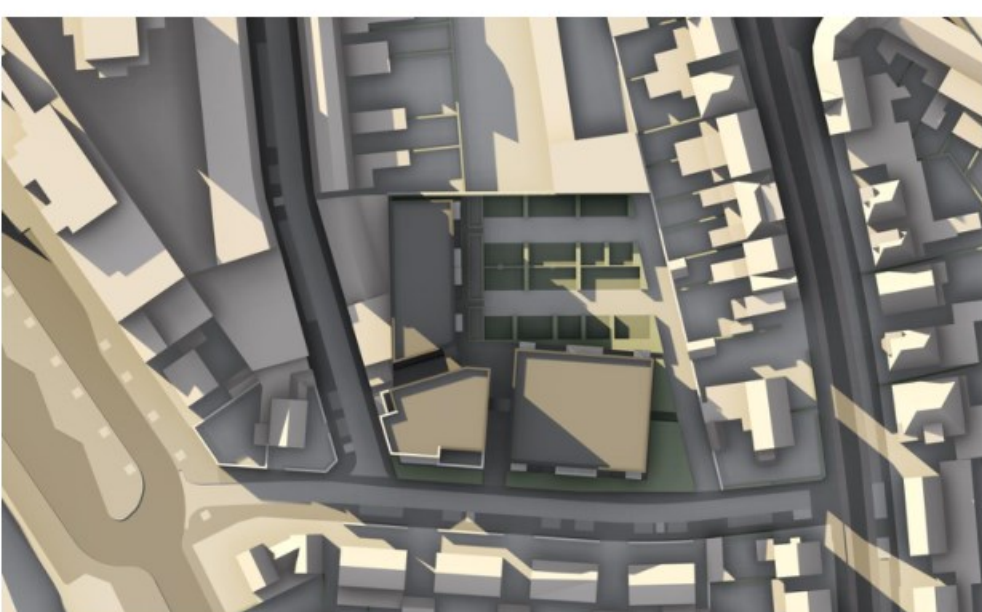
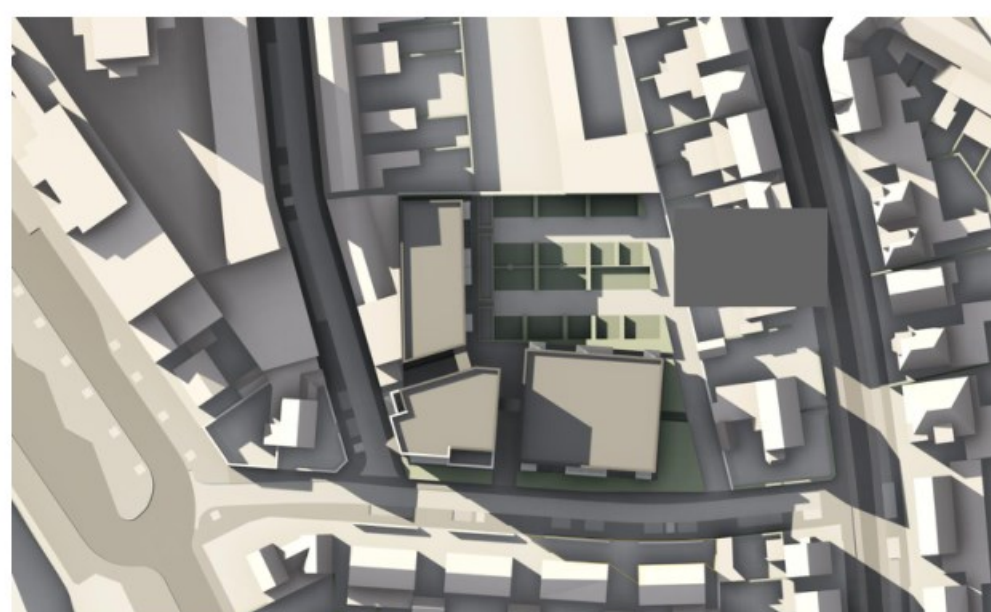
18:30

19:00

BESTAAND



NIEUW



Legenda:

schaduw door nieuwe
ontwikkeling op privé
terrein



Overzicht

Hoe donkerder, hoe langer schaduw op het perceel

Ontwikkeling Ray Prickers
Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

projectnummer

2024 031

opdrachtgever

Lammers Real Estate
Dude Graaf 10
6002 NL Weert

fase

VOORLOPIG ONTWERP

architect

Ir. [redacted]

tekenaar

Ir. [redacted]

schaal

datum

13 Maart 2025

wijzigings datum

tekening

Zonnestudie 21
Maart 2025

bladnummer

V004.1

Architectenbureau ZUN

Stationstraat 12b

6026 CV Maarheeze

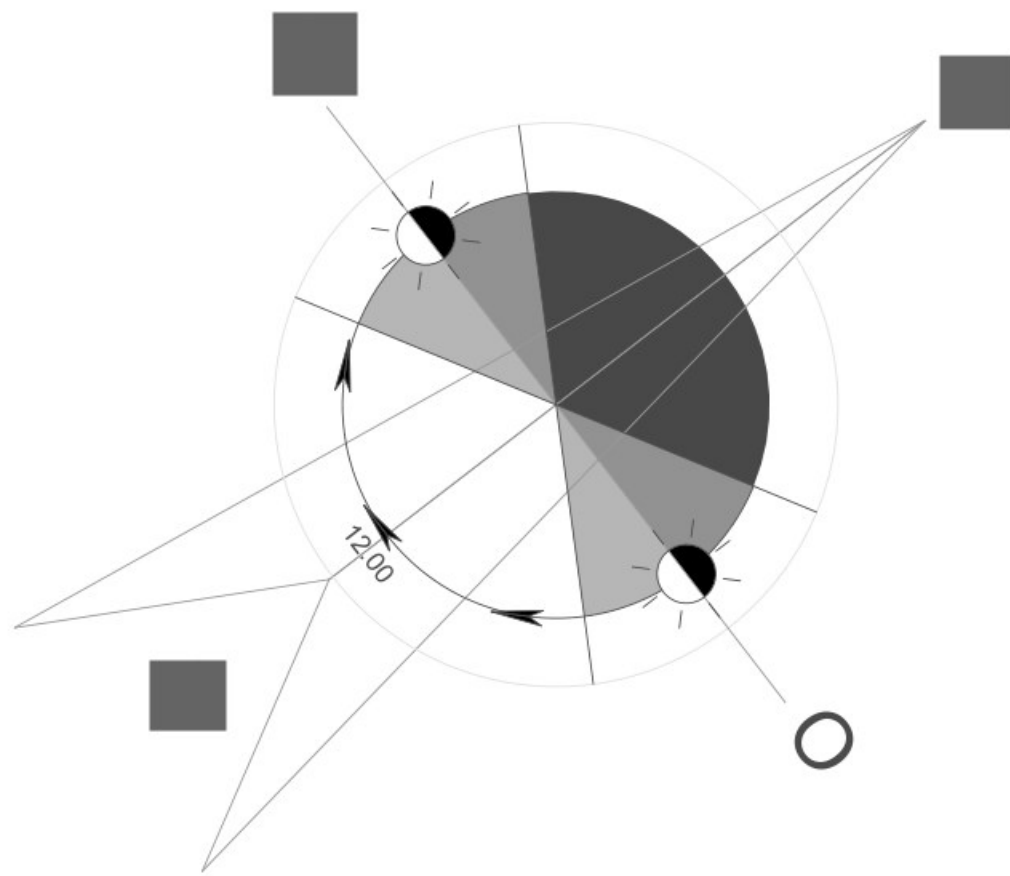
0485-745945 /

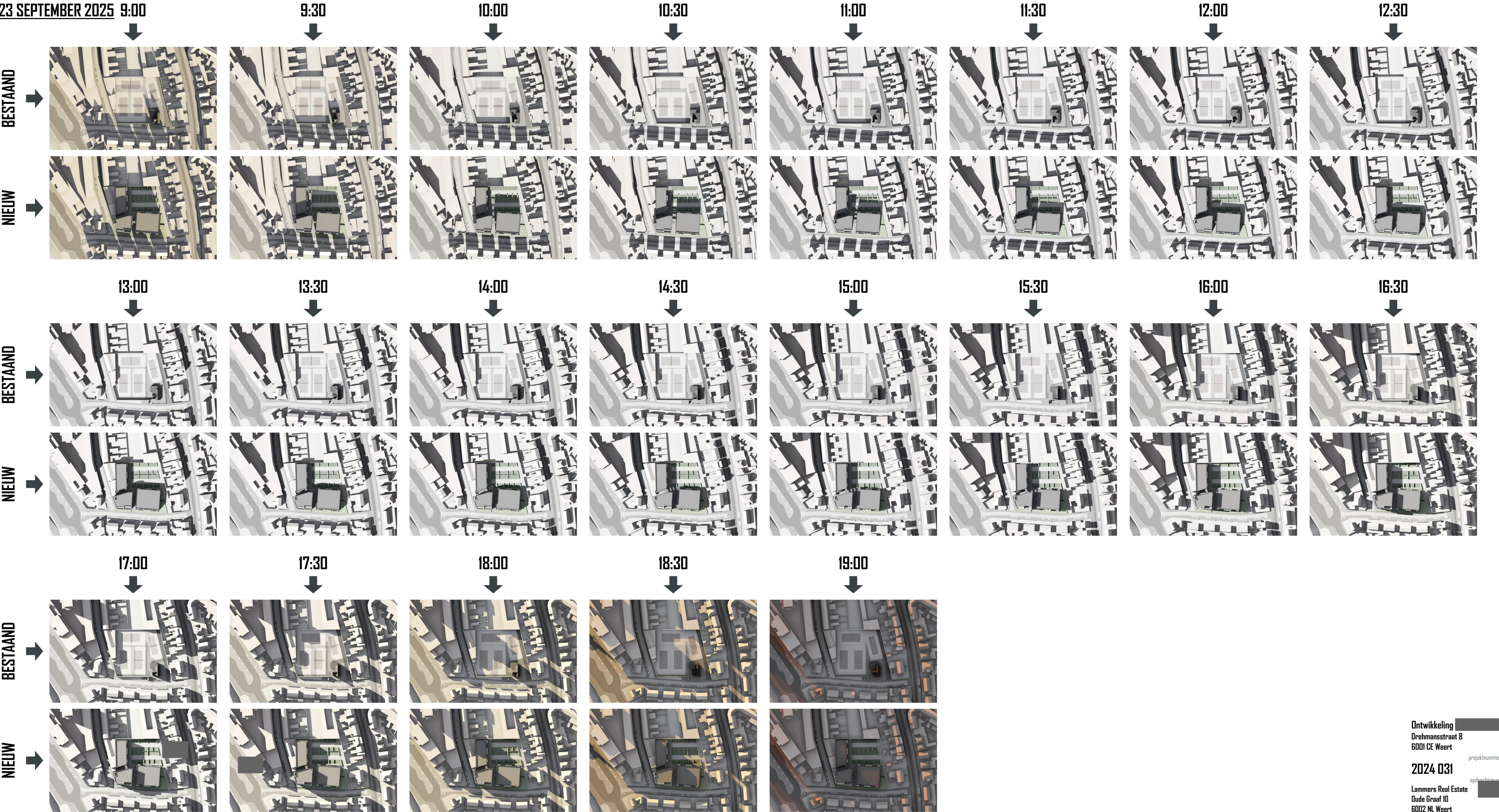
www.architectenbureauzun.nl

ARCHITECTEN

BUR

ZUN





22 DECEMBER 2025

9:00

9:30

10:00

10:30

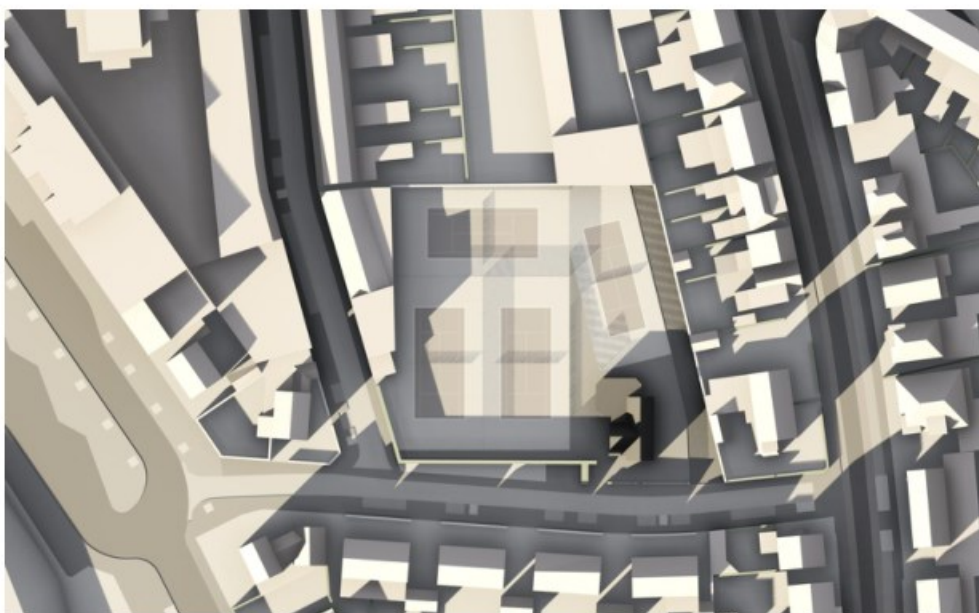
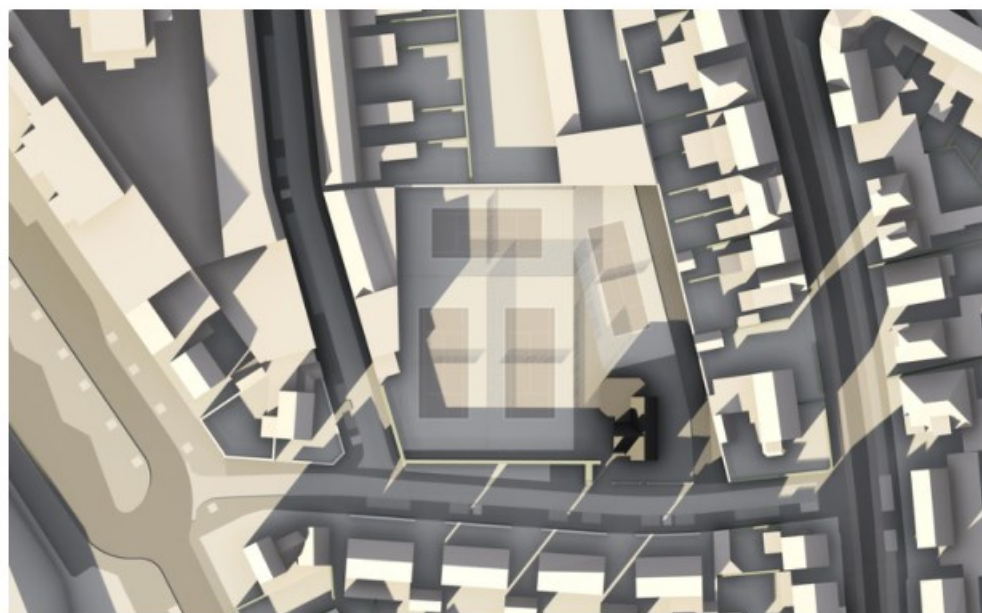
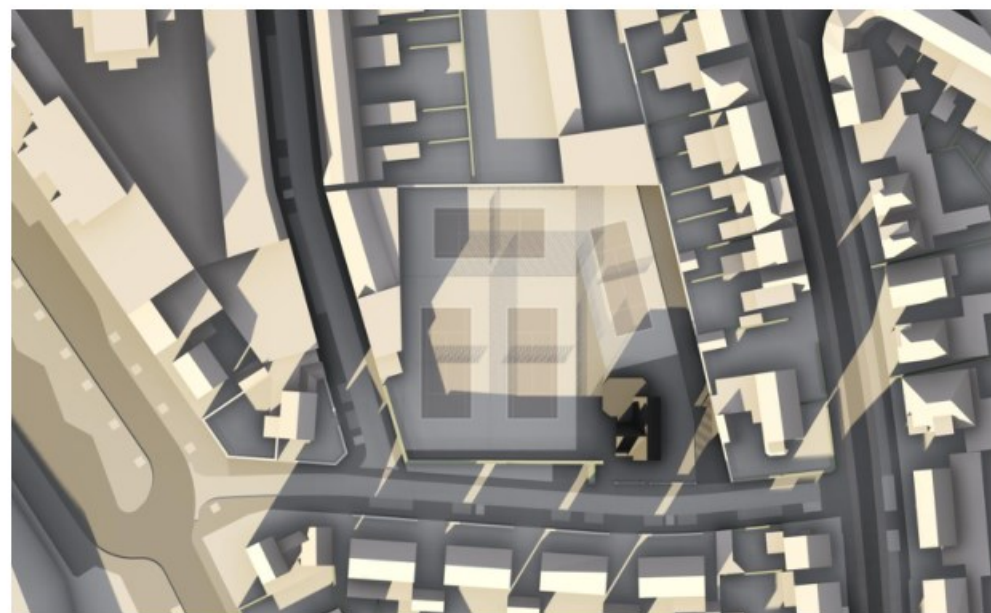
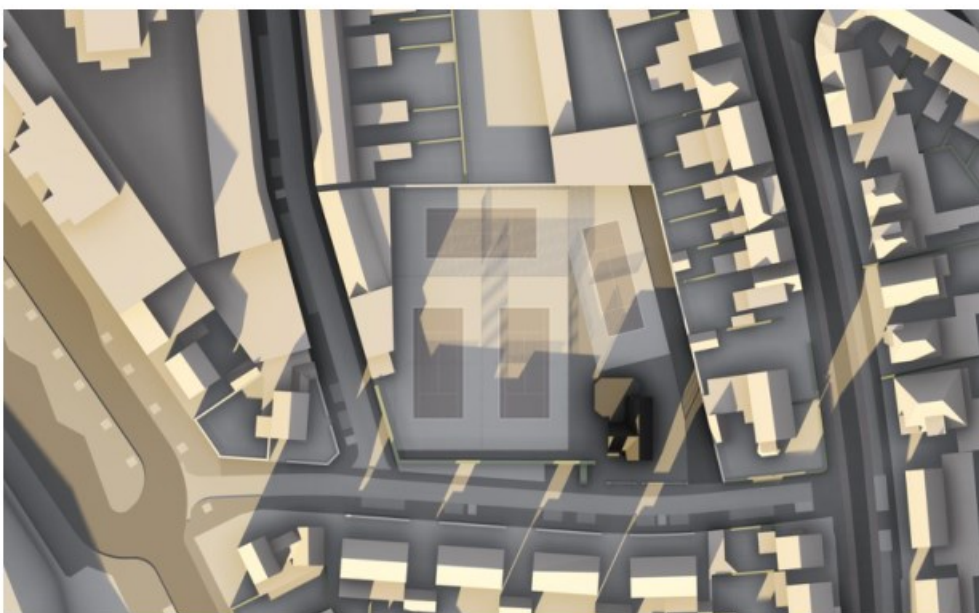
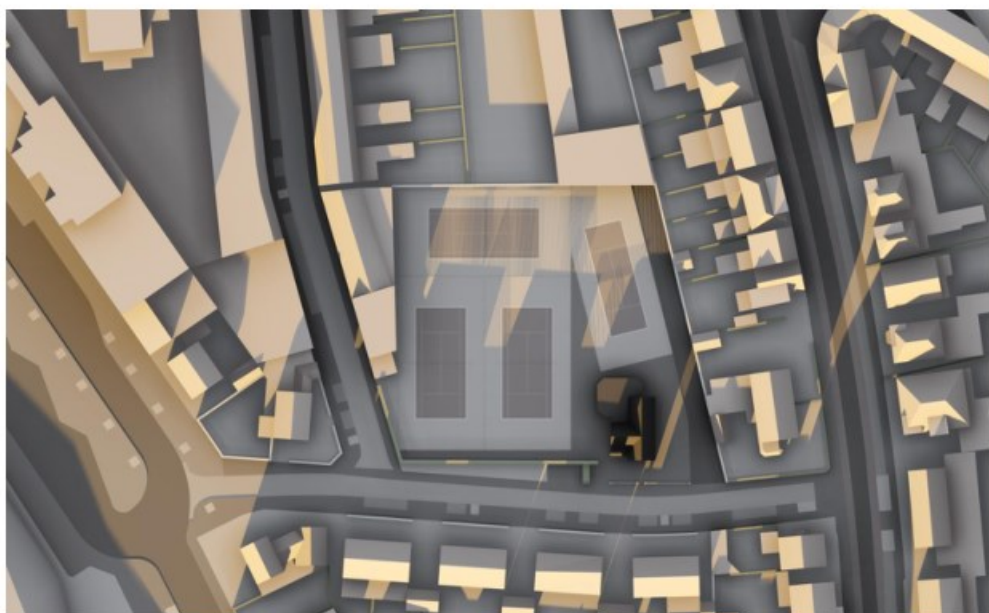
11:00

11:30

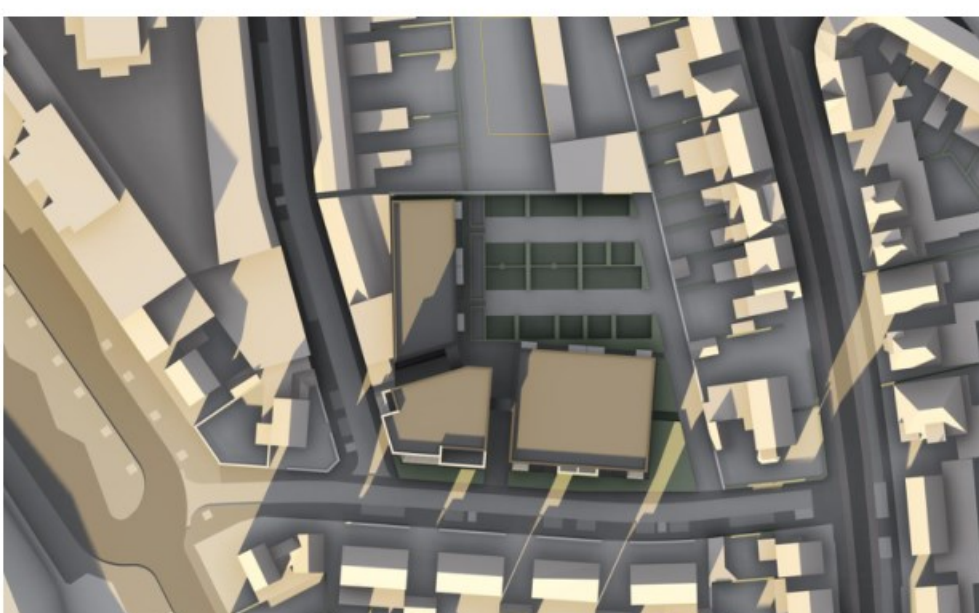
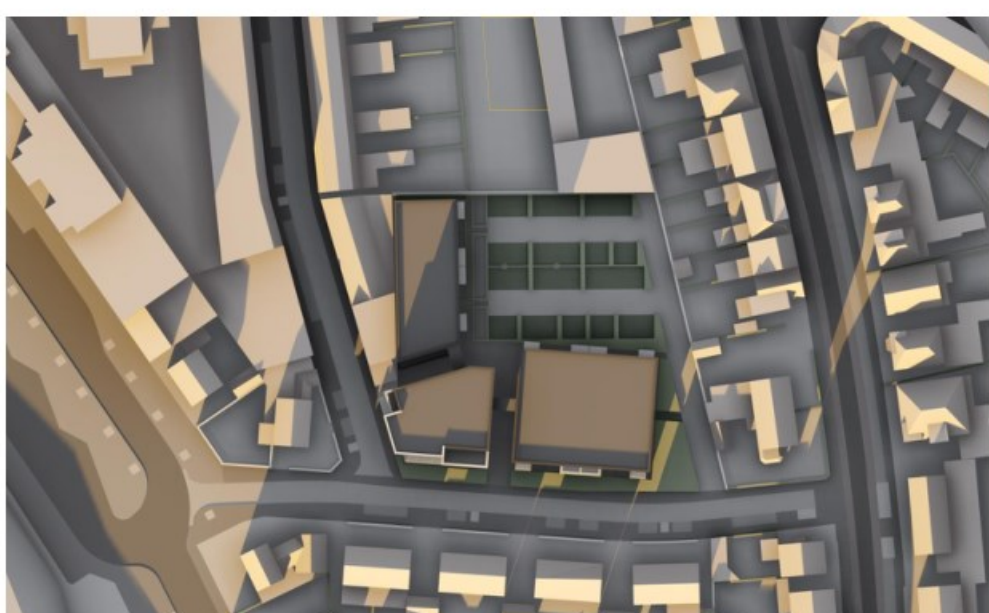
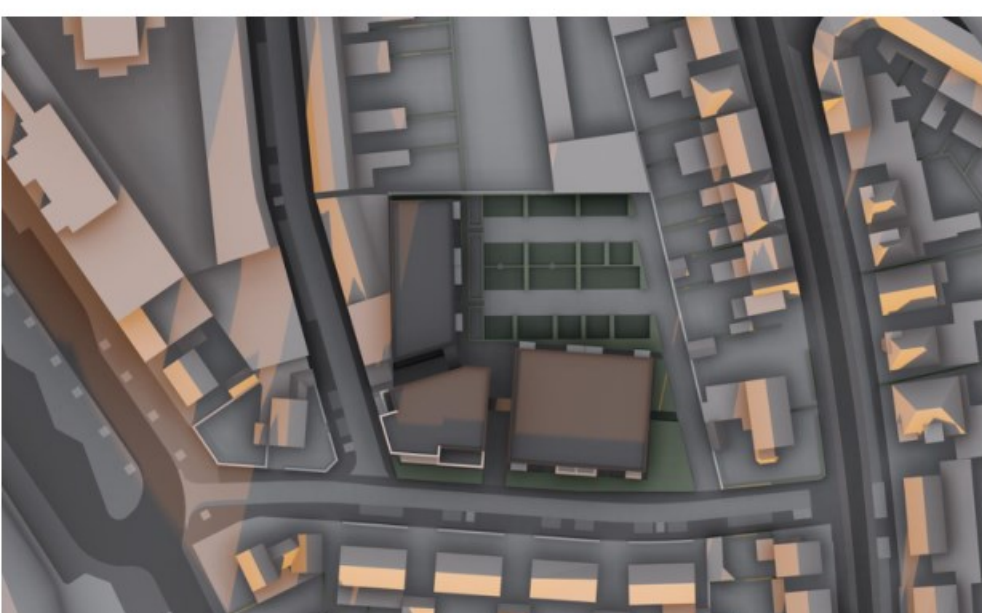
12:00

12:30

BESTAAND



NIEUW



13:00

13:30

14:00

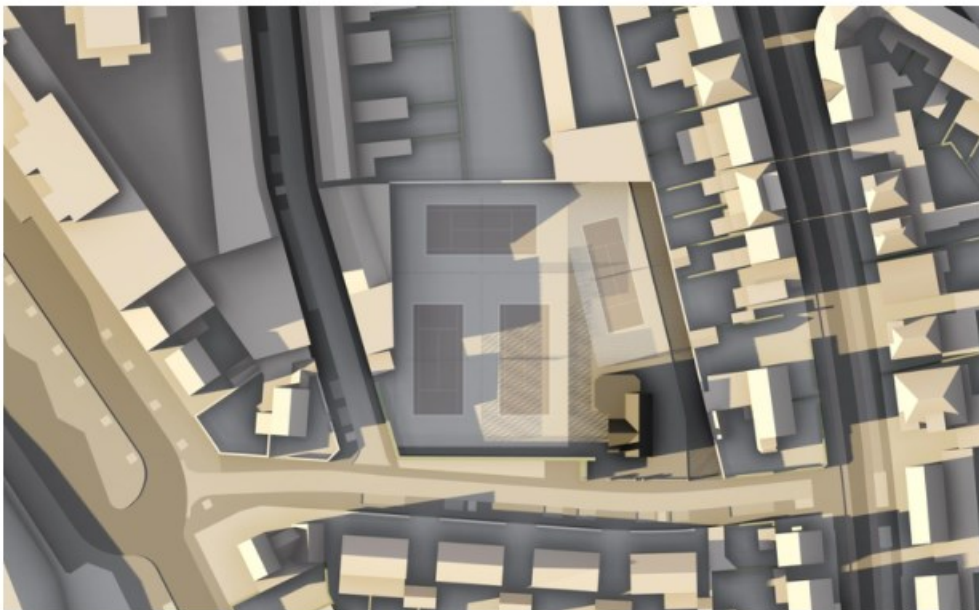
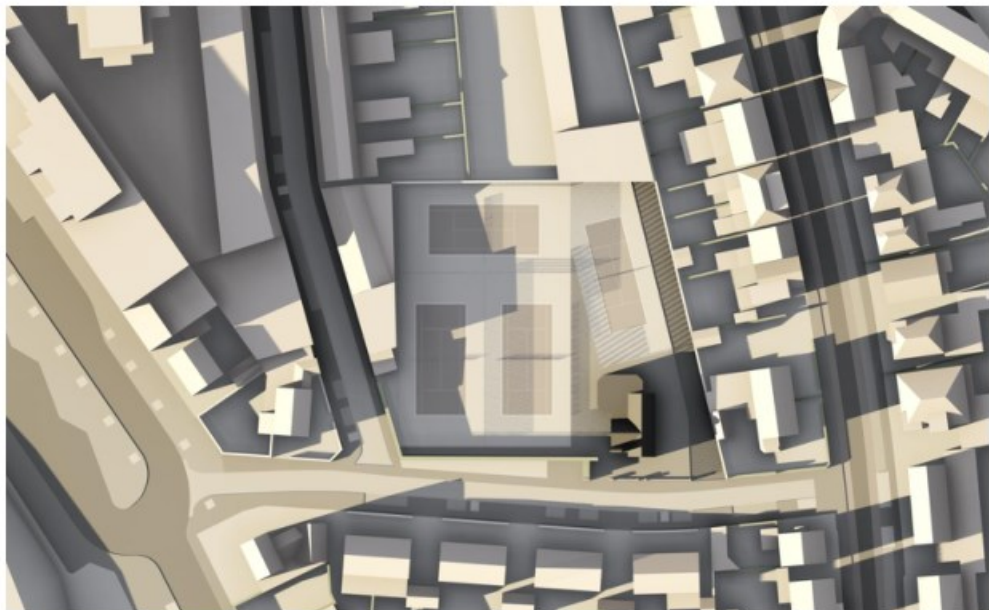
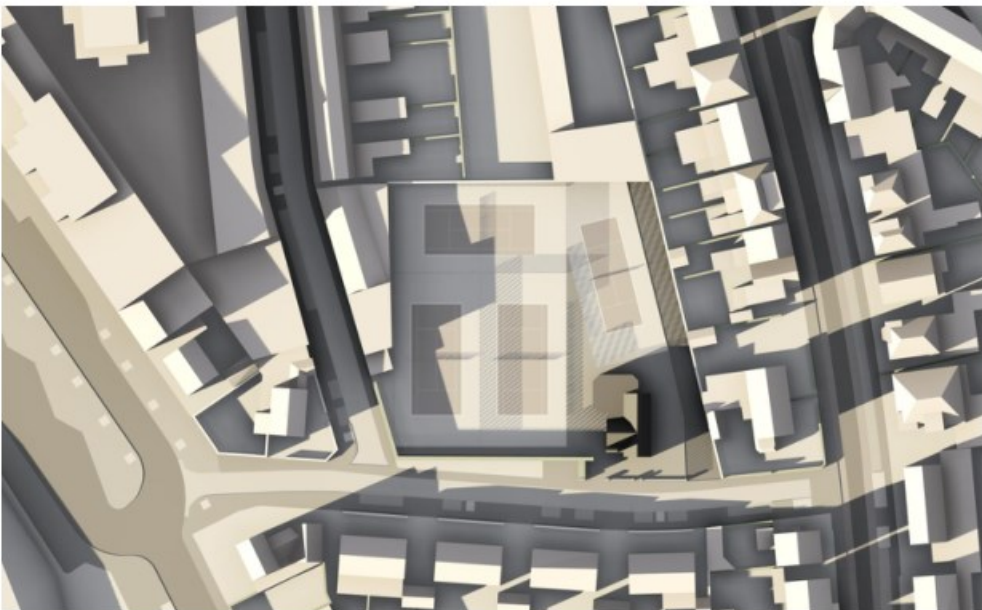
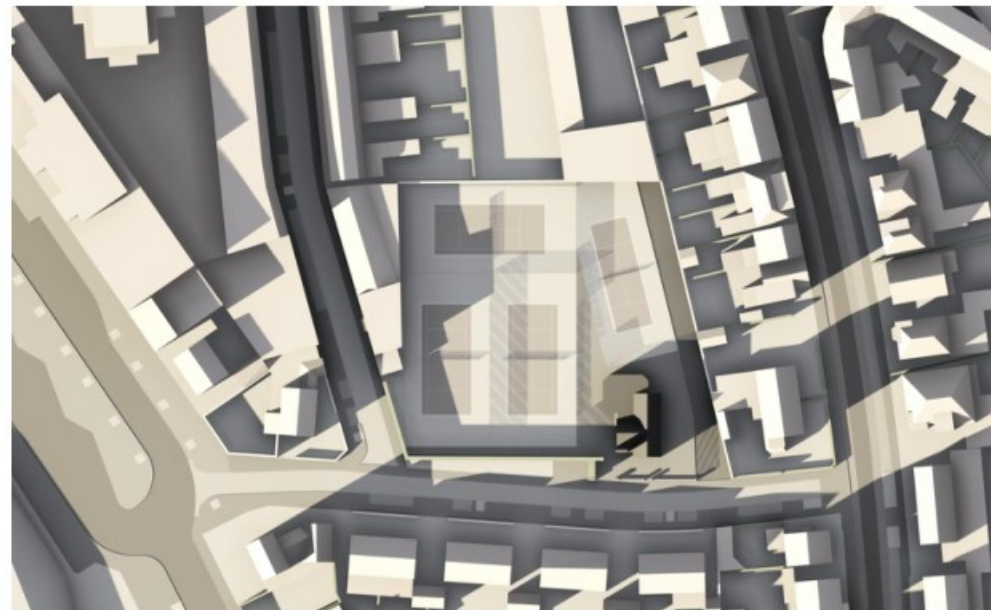
14:30

15:00

15:30

16:00

BESTAAND

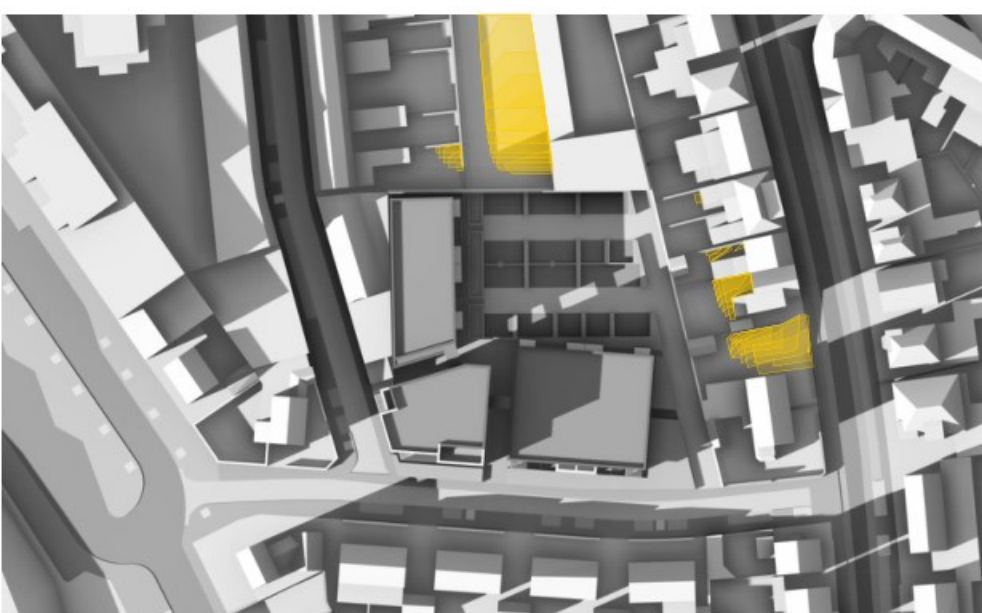


NIEUW



Legenda:

schaduw door nieuwe
ontwikkeling op privé
terrein



Overzicht

Hoe donkerder, hoe langer schaduw op het perceel

Ontwikkeling

Drehmansstraat 8
6001 CE Weert

2024 031

Lammers Real Estate
Dude Graaf 10
6002 NL Weert

VOORLOPIG ONTWERP

Ir.

Ir.

13 Maart 2025

Zonnestudie 22
December 2025

V004.4

Architectenbureau ZUN

Stationstraat 12b
6026 CV Maarheeze

0485-745945 /

ARCHITECTEN

BUR

ZUN

projectnummer

opdrachtgever

fase

architect

tekenaar

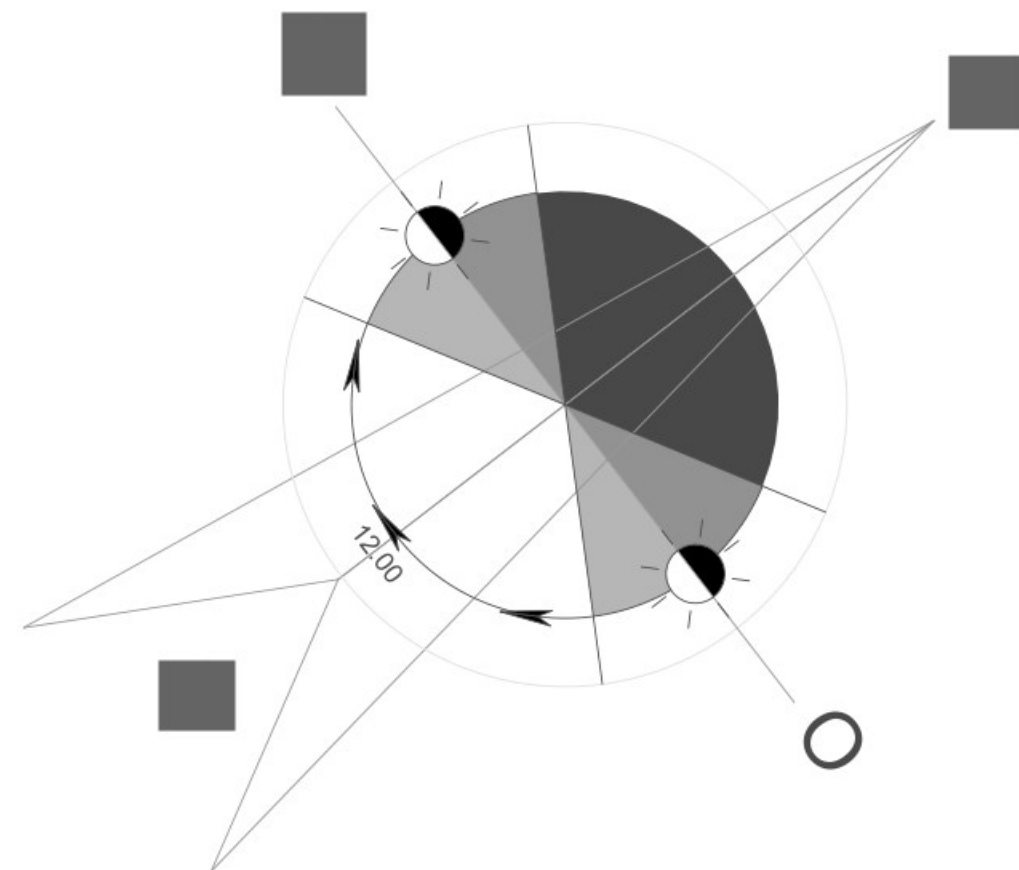
schaal

datum

wijzigings datum

tekening

bladnummer



Lammers Real Estate B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Oude Graaf 10
6002 NL WEERT

Weert, 13 mei 2025

Onderwerp: Principeverzoek Drehmansstraat 8 (Ray Prickers)
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2863774 / 2885203

Beste [REDACTED]

Op 12 maart 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op een woningbouwontwikkeling op de locatie Drehmansstraat 8 in Weert.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de invulling van woningbouw op de locatie Drehmansstraat 8 in Weert met maximaal 50 appartementen. Dit middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Zie de bijlage 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)'. Deze principetoestemming geldt tot 1 mei 2026. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa aan te leveren. Daarnaast hebben wij besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing: 'Sport' met een klein bouwvlak, 'Verkeer' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie zeer hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden woningen mogelijk gemaakt op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen niet zijn toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa).

Motivering

Er wordt voorzien in een passende invulling met woningbouw

In februari 2024 is een gebiedspaspoort opgesteld voor deze locatie. LTC Ray Prickers had de locatie toen namelijk te koop gezet en met een gebiedspaspoort werd inzicht gegeven in de mogelijkheden van de locatie. Het gebiedspaspoort is bedoeld als richtinggevend document voor potentiële kopers met als vertrekpunt het beleidsmatig kader vanuit onze raad. In dit document is allereerst gesteld dat de locatie van de voormalige tennisclub zich leent voor woningbouw. Verder is op deze locatie sprake van een overgang van hoge dichtheden in de vorm van hoogbouw in de stationsomgeving en lage dichtheden in de wijk Maaspoort. Aandachtspunten voor een ontwikkeling op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen, op een zorgvuldige wijze omgaan met water en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor de omgevingskwaliteit. In het gebiedspaspoort wordt stedenbouwkundig geadviseerd de aangrenzende percelen eveneens te betrekken in de ontwikkeling. In het kader van dit principeverzoek gaat u echter uitsluitend uit van het perceel dat u heeft aangekocht. De aangrenzende percelen staan op dit moment niet in de verkoop. Tenslotte ligt in het plangebied een karakteristiek gebouw. Dit gebouw heeft geen monumentale status en ligt niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Wij hebben gevraagd aan u om het gebouw te behouden maar u geeft aan dat dit niet haalbaar is vanwege de centrale ligging van het gebouw binnen het plangebied.

Er is sprake van een gevarieerd programma op een centrale plek

De locatie scoort zeer hoog vanwege haar centrale ligging nabij de voorzieningen van het centrum en de openbaar vervoer verbindingen bij het station. Er ligt nu een initiatief voor 50 appartementen in verschillende prijssegmenten. Er zijn 15 sociale huurappartementen (30%), 19 appartementen in de middenhuur (38%) en 16 in de duurdere huur (32 %) beoogd. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Woondeal. De appartementen worden volledig in eigen beheer ontwikkeld en door een private verhuurder verhuurd. Het gaat om nultredenwoningen met de BAT-score 3 Rolstoelgeschikt. Het aandeel van minimaal 30% sociaal door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 25 jaar geborgd. Het aandeel van 38% betaalbaar door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 15 jaar geborgd.

De stedenbouwkundige massa is voorstelbaar op de locatie

De invulling van de locatie met het voorgestelde appartementencomplex is stedenbouwkundig voorstelbaar. Het betreft een stedelijke inbreiding, passend binnen de voorwaarden als gesteld in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, specifiek de paragraaf Hoogbouwvisie. Het plan bestaat uit drie gebouwen die met elkaar verbonden zijn via enkele loopburggen. Eén gebouw met 3 bouwlagen is evenwijdig aan de Drehmansstraat gesitueerd en huisvest het middensegment. Dit gebouw staat op voldoende afstand van de straat en kan daarmee groen worden omzoomd. Het tweede gebouw, met eveneens 3 bouwlagen, grenst aan de achterkanten van de woningen aan de Boermansstraat. Hiermee wordt dat deel van het bouwblok ook tweezijdig bebouwd. In dit gebouw wordt vooral sociale huur gerealiseerd. Het derde gebouw wordt ontwikkeld voor het duurdere segment. Dit gebouw staat centraal en heeft 5 bouwlagen (4 lagen en een setback), waar zich ook de lift bevindt. De drie gebouwen liggen rondom een groen binnenhof die de parkeervoorziening van de ontwikkeling vormt. Er is extra aandacht voor vergroening van het binnenterrein, om zo ook de naar binnen georiënteerde appartementen woonkwaliteit te geven. De woningen aan de Boermansstraat die rechtstreeks aan het plangebied grenzen hebben aan deze zijden geen gevelopeningen (geen ramen of deuren). Omdat de locatie grenst aan diverse percelen is eveneens een zonnestudie overlegd om de schaduwwerking inzichtelijk te maken.

De ontwikkeling is afgestemd in de regio en met de provincie

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten die in de onderbouwing van de ruimtelijke procedure verder gestalte moeten krijgen zoals de behoefteonderbouwing. Verder spelen er geen provinciale belangen. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd op 18 maart 2025 en is akkoord bevonden.

Gelet op het bindend adviesrecht ligt de uitgebreide procedure voor de hand

Er is sprake van een activiteit met meer dan 10 woningen en daarom heeft de gemeenteraad bindend adviesrecht gelet op het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2024. Gelet op de doorlooptijd zal in

de praktijk in verreweg de meeste gevallen worden besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op aanvragen waarop bindend adviesrecht van toepassing is. De uitgebreide procedure wordt ook bij dit initiatief toegepast.

Aandachtspunten

Stedenbouw

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het principeverzoek is akkoord maar het programma van 50 appartementen is wel ambitieus gelet op de opgaven van groen, water en parkeren.

Groen

De 'Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert' is op 4 november 2024 vastgesteld. Hierin wordt bij de uitgangspunten van de groei van Weert aangegeven dat onder andere groen en water structurerende elementen zijn bij stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 95 m² openbaar groen per woning bij uitbreidingsgebieden. Bij het huidige programma zou dat een ruimtebeslag betekenen van 4.750 m², terwijl het hier gaat om een plangebied van slechts 3.600 m². Het betreft hier echter een inbreidingslocatie en het zondermeer toepassen van deze norm is hier dus niet realistisch en van toepassing. In uw principeverzoek bedraagt het totale oppervlakte van het beoogde gebouw 1.600 m² (43% van het plangebied), 800 m² verharding (22%), halfverharding 600 m² (17%) en 600 m² groen (18%). Dat betekent dat ongeveer 2/3 van het plangebied bestaat uit verharding en gebouw en 1/3 uit halfverharding en groen. Er is meer groen in het plan gebracht in de vorm van plantvakken tussen de parkeervakken die het binnenhof een groenere uitstraling geven en de omgevingskwaliteit voldoende maakt. Tenslotte wijzen wij u graag op de mogelijkheid om te werken met groene daken, wij geven dit graag als advies aan u mee om het gebouw van een sedumdak of vegetatiedak te voorzien.

Water

Naast voldoende groen dient op grond van de 'Verordening op de opvang, verwerking en afvoer van hemel- en grondwater 2023' voor nieuwbouw de hemelwaterberging een minimale capaciteit te hebben van 100 liter per m² bebouwd oppervlak en verharding, halfverharding moet daarin ook worden meegenomen en is geen groen. Daarom is de berekening zoals nu opgenomen in het principeverzoek niet correct. De infiltratiecapaciteit van de grastegels bij een hevige bui is niet voldoende. We raden aan om de bestrating aan te sluiten middels kolken op de infiltratietunnels/kratten. De infiltratiecapaciteit van infiltratiebuizen is afhankelijk van het oppervlak van de buis. Hier moet nog voor gecorrigeerd worden lijkt het. De hemelwaterberging dient zo te worden ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 100 % beschikbaar is binnen 24 uur na de regenbui. Infiltratiekratten en infiltratietunnels worden afgeraden gelet op beheer en onderhoud en zijn, indien eigendom en beheer bij de gemeente komt, niet toegestaan. Het is van belang dat de werking en capaciteit van de voorziening kunnen worden gegarandeerd. Het is niet de bedoeling dat bij een bui bovengronds het water afstroomt naar het openbaar gebied. Hier dient u bij de inrichting rekening mee te houden. Wij adviseren de berging in verlaagd groen, wadi's of op het dak te realiseren. Als u dit overweegt dan kan de gemeente hierbij meedenken. Op de locatie ligt een redelijk klein gemengd riool met een diameter van 300 mm. De geplande 50 appartementen/woningen moeten het huishoudelijk afvalwater kunnen laten afvloeien zonder dat dit problemen veroorzaakt in de omgeving en op weg naar de zuivering. Wij hanteren meestal de kentallen van RIONED. Er moet gerekend worden met 2,5 IE per woning. Verder moet er gerekend worden met 12 liter per uur per IE gedurende 24 uur. Als piekbelasting (iedereen gelijktijdig veel verbruik) moet gerekend worden met 110 liter per IE per uur. Beide mogen geen overlast veroorzaken elders in het rioolsysteem. Mocht er onvoldoende capaciteit in het gemeentelijk riool zitten dan is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk om hiervoor een voorziening aan te leggen zodat hij zijn afvalwater kan lozen/verwerken. De gemeente gaat geen rioolverzwaring of iets dergelijks voorzien. De initiatiefnemer dient ook rekening te houden met de recent vastgestelde Riolaansluitverordening. Zie hiervoor: <https://www.weert.nl/riolaansluiting-aanvragen>. Hierin staan de technische eisen beschrijven van de aansluiting op het gemeentelijk riool. Er moet een hemelwater- en een vuilwaterplan opgesteld en ter toetsing en goedkeuring aangeboden worden aan de gemeente.

Parkeren

Wij gaan uit van de volgende parkeernormen op basis van onder andere de parkeerkencijfers van CROW. Op dit moment zijn slechts 43 parkeerplaatsen ingetekend terwijl er een parkeerbehoefte bestaat van 45 parkeerplaatsen. Er zullen dus nog enkele plekken toegevoegd moeten worden binnen het plangebied. Uitgangspunt is namelijk parkeren op eigen perceel.

Maatvoering

Het gaat hier om een principestandpunt waarbij uitgesproken wordt dat de ontwikkeling van deze locatie naar woningbouw voorstelbaar is. Zowel de maatvoering wat betreft de woningen en bijgebouwen als de parkeerplaatsen en breedte van wegen en bochten zijn in dit stadium nog niet getoetst. Het kan zo zijn dat later op basis van de ingemeten situatie het plan aangepast dient te worden en blijkt dat 50 appartementen niet haalbaar of passend zijn binnen het plangebied. Verder is het terrein waarschijnlijk nog niet ingemeten en kan dit tot andere inzichten leiden. Dit geldt ook voor de begrenzing van het toekomstige openbaar gebied. Dit voorbehoud wordt dan ook gemaakt.

Veiligheidsregio

- Externe veiligheid: het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Roermond-Weert, waardoor beheersmaatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) noodzakelijk zijn.
- De bereikbaarheid tot aan het plangebied is in orde (minimaal tweezijdig). Ook binnen het plangebied is de bereikbaarheid in orde. De toegangen van bouwwerk zijn te bereiken via de parkeerplaats aan de achterzijde of via de reeds aanwezige reguliere wegenstructuur.
- De bluswatervoorziening is voldoende. In de directe omgeving liggen diverse brandkranen met een debiet van 45 m³/uur. Eis vanuit het 'beleid bluswater en bereikbaarheid' is minimaal 30 m³/uur binnen 100 meter.

Aandachtspunten GGD

- Stimuleer het gebruik van fietsen of wandelen. Denk aan een veilige en centraal bereikbare fietsenstalling, waar mensen graag gebruik van maken (ontmoetingsmogelijkheid). Door autogebruik te ontmoedigen, wordt de blootstelling van omwonenden aan lokale slechte luchtkwaliteit beperkt en de gezondheid gestimuleerd door extra beweging.
- Zorg voor groene en aantrekkelijke ontmoetingsplekken/ schaduwplekken. Dit biedt ook koelte in de zomer en stimuleert beweging. Locatie ligt vlakbij OV voorzieningen, zijn er daardoor minder parkeerplaatsen mogelijk? Is parkeren aan de rand of verderop mogelijk? Dit biedt meer mogelijkheden voor een gezonde leefomgeving voor de (buurt) bewoners.
- Denk aan hittebestendig bouwen (bijvoorbeeld door overstekken, situering gebouw, zonwering).
- Denk aan houtstookvrij bouwen.

Bij een verdere uitwerking worden ze graag betrokken.

Privaatrecht

De ontsluiting van de ontwikkeling vindt over percelen van derden plaats. Nagegaan zal moeten worden of het vigerende recht van overpad volstaat, of een verdere verzwaring mogelijk is of een andersoortige privaatrechtelijke constructie gevestigd moet worden.

Cultuurhistorie

De locatie is niet gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Wel bevindt zich binnen het plangebied een karakteristiek gebouw. Het betreft het eerste elektriciteitshuisje van Weert van de PLEM en dateert van 1920. Daarna heeft het gebouw de functie van kleedlokalen van de tennisclub vervuld. Het gebouw heeft geen monumentale status, is ook niet opgenomen in de inventarisatie en het gebouw heeft onvoldoende waarde(n) om een monumentale status te geven. Dit laat echter onverlet dat het een karakteristiek gebouw is en dat de kans bestaat op zienswijzen en (hoger) beroep vanuit de erfgoedgemeenschap (waaronder bijvoorbeeld het Cultuurhistorisch Platform) en de omwonenden. Daarom is het belangrijk dat er een historische verwijzing in het plan gemaakt dient te worden (eerste elektriciteitshuisje/tennisclub). Dit zit nu nog niet in het plan en dient ter goedkeuring voorgelegd te worden. Wij adviseren u om contact te leggen met het platform cultuurhistorie, wij achten dit zinvol.

Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie, flora en faunaonderzoek, een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorverkeer en een Aerius berekening (stikstof). Op enkele onderzoeken gaan we nu expliciet in maar dit is niet uitputtend.

Zodra duidelijk is hoe de ontwikkeling er precies uit komt te zien (aantal woningen, of gebouwen gesloopt worden, welke bebouwing en groen verwijderd worden) dient er een Aerius berekening (stikstof) te worden uitgevoerd om de significante stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te bepalen.

Er dient een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden omdat niet op voorhand uitgesloten kan worden dat, met name gebouwbezonende, soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Gelet op de zeer hoge archeologische waarde in het gebied en omdat de bodemverstoringen naar verwachting groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,4 meter dient in ieder geval archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Nabij de Sint Maartenslaan is een Middeleeuws erf gevonden.

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 de Bopa procedure.

Beeldkwaliteit

Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden overgelegd. Op basis van een analyse van de omgeving dient aangegeven te worden welke vormen en materialen passend zijn.

Indien er een negatief advies wordt afgegeven door de raad dan moet de aanvraag worden geweigerd

Wij mogen niet afwijken van het bindend advies. Dit betekent dus als de raad negatief adviseert de aanvraag moet worden geweigerd en de ontwikkeling (in deze vorm) geen doorgang kan vinden.

Overeenkomsten

Mocht u de ontwikkeling verder vervolg willen geven dan zal hiervoor met de gemeente een intentieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst maken we afspraken over de inzet van de gemeente om tot een voorontwerp en anterieure overeenkomst te komen en de vergoeding die u hiervoor verschuldigd bent. Deze vergoeding zal als voorschot in mindering worden gebracht op de uiteindelijk verschuldigde gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Voordat de Bopa in procedure wordt gebracht dient een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten. Hierin worden onder ander afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de uitvoering van het plan en de inrichting en eventuele overdracht van het nieuwe openbaar gebied. Bij het sluiten van deze overeenkomst dient u een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen (o.a. ten behoeve van de nadeelcompensatie en het bouw- en woonrijp maken). Gelet op het bouwplan adviseren wij u om van tevoren een inschatting te maken van de mogelijke hoogte van te lijden nadeelcompensatie. Daarnaast wordt ook een passage opgenomen in de anterieure overeenkomst ten behoeve van het borgen van het woningbouwprogramma en de genoemde termijnen. Het antispeculatiebeding in de bijlage vormt hiertoe een bouwsteen.

Aan deze onderdelen kunnen nu nog geen concrete bedragen worden gekoppeld, omdat deze afhankelijk zijn van het uiteindelijke plan en de werkzaamheden die moeten worden verricht. In algemeenheid geldt:

- De gemeentelijke plan- en apparaatskosten, die onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal, worden door de gemeente bepaald op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel (plankostenscan).

- Als er verdere kosten door de gemeente worden gemaakt voor bijvoorbeeld het verrichten van onderzoeken, aanpassingen aan de openbare inrichting of het opwaarderen van bestaande openbare ruimte dan worden deze kosten volledig doorbelast.

Daarnaast dient een minimale bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De definitieve bijdrage wordt echter bepaald bij het sluiten van de anterieure overeenkomst op basis van het dan geldende omgevingsprogramma kostenverhaal. Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn voor uw rekening en risico.

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen aan de Drehmansstraat, Boermansstraat, Stationsstraat en Sint Paulusstraat overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa met daarbij een adviesrecht van de raad (uitgebreide procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uit ziet.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. Hierbij wordt er getoetst welke informatie nog moet worden aangeleverd (zoals bijvoorbeeld een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties), of welke activiteiten verder van toepassing zijn bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. U wordt geadviseerd eerst het conceptverzoek aan te vragen voor de volgende activiteit en met minimaal de bijbehorende gegevens:

- Afwijken regels in het omgevingsplan
- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;
- schetsplattegronden, principedoorssnedes en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

Hoe kunt u een conceptverzoek indienen?

U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 mei 2026 bij ons in bezit te zijn. Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Slechts op hoofdlijnen wordt nagegaan of de ontwikkeling kansrijk is, er is dus geen sprake van een complete toets. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot het verlenen van een Bopa vergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke (zoals bijvoorbeeld uit uitkomsten van onderzoeken blijkt) of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de Bopa te vergunnen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de Bopa niet te vergunnen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden

dat een Bopa vergunning open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de Bopa vergunning.

Leges

Voor de omgevingsvergunning betaalt u leges. Zie voor alle tarieven de legesverordening op de volgende website: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR731665/1>

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-, hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Lex Giesen. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED] en per e-mail via l.giesen@weert.nl. Voor vragen over de Bopa kunt u contact opnemen met Pim Vijgeboom.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] burgemeester en wethouders



gemeentesecretaris



loco-burgemeester

Bijlage: 01 procedure Bopa

02 antispeculatiebeding

Bijlage

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente ervoor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa 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 huidige projectgebied 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 provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie;

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: gezondheidsaspect, 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), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten 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.

Het verzoek is om de bovenstaande documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Uitgebreide procedure

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn. Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Programma

- a. In het Bouwplan – zoals omschreven in artikel 1 – worden door de Ontwikkelaars diverse categorieën woningbouw gerealiseerd een en ander conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan (vastgesteld op) bijlage x en het woonprogramma", vastgesteld op bijlage X.

In het plan wordt een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten gerealiseerd conform vastgesteld woonprogramma bijlage X. De volgende maximale huur en koopprijzen voor de nieuwbouw voor de gehele ontwikkeling zijn maatgevend, prijspeil 1 januari 2025:

- 30% sociale huur waarvan de kale huurprijs maximaal € 900,07 per maand bedraagt;
- 37% betaalbaar waarvan:
 - o Xxx woningen betaalbare koop maximale vrij op naam verkoopprijs van € 405.000,-;
 - o Xxx woningen in de gereguleerde midden huur waarvan de kale huurprijs max € 1.184,82 (excl. 10% nieuwbouwtoeslag);
- 33% vrije sector koop of huur;
- De genoemde koopprijzen zijn vrij op naam incl. BTW en de huur is vrij van BTW en worden jaarlijks geïndexeerd.

Deze maximale huurprijzen onder a zijn bindend. Indien de maximale huurprijs op grond van de berekening van de woningwaardering volgens het woningwaarderingsstelsel als bedoeld in artikel 5 Besluit Huurprijzen Woonruimte hoger uitkomt dan de onder a omschreven maximale huurprijzen zullen de Ontwikkelaars c.q. hun rechtsopvolger(s) verplicht zijn deze te matigen (af te toppen) tot de onder a omschreven maximale huurprijzen gedurende onder b omschreven instandhoudingstermijnen.

- b. De Ontwikkelaars c.q. hun rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich nadrukkelijk om in het Bouwplan de in onderdeel a genoemde percentages huur (*en/of koop-*)woningen in de sector sociaal, betaalbaar en middelduur aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale, betaalbare koopwoning of gereguleerde midden huur woning. Er geldt derhalve een nadrukkelijke instandhoudingstermijn met een verbod op het wijzigen van deze categorieën en bijbehorende percentages.
Dit verbod behorende bij de instandhoudingstermijn bedraagt voor:
- 1) de huurwoningen in de sector sociaal, tenminste 25 jaar na eerste oplevering;
 - 2) de huurwoningen in de sector middelduur, ten minste 15 jaar na eerste oplevering.
- c. De Verordening Midden Huur Weert 2020 is niet van toepassing op deze overeenkomst
- d. Voor de koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Partijen zijn hieromtrent het volgende overeengekomen.
- e. De Ontwikkelaars c.q. hun rechtsopvolger(s) nemen op grond van voormeld beleid bij wijze van kettingbeding in de koopovereenkomsten voor de woningen genoemd onder Artikel xx lid a een anti-speculatiebeding voor de duur van 10 jaar na eerste oplevering en een zelfbewoningsbeding

op voor de duur van 5 jaar na oplevering. Na het verstrijken van voormelde termijnen zijn de zelfbewoningsverplichting en het anti-speculatiebeding uitgewerkt en vervalt het kettingbeding.

- f. Op het niet nakomen van het bepaalde in dit artikel zijn Ontwikkelaars of hun rechtsopvolger(s) op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.
- g. Artikel xx van deze Overeenkomst (kettingbeding) is op dit artikel van toepassing.