

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2884094
Naam opsteller voorstel	: Roeland Kolkmeijer r.kolkmeijer@weert.nl , 06-43386713	Zaaknummer: 2691023
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Intentieovereenkomst woningbouw Jean Amentstraat.

Voorstel

In te stemmen met de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en ■■■ Wonen BV inzake de planvorming voor een toekomstige woningbouwontwikkeling aan de Jean Amentstraat – Truppertstraat in Tungelroy.

Inleiding

Op 17 juli 2024 heeft B&W per brief aan ■■■ meegedeeld principemedewerking te verlenen aan het door hem voorgestelde woningbouwinitiatief. Het betreft een woningbouwplan van maximaal 59 woningen in de hoek van de Jean Amentstraat en Truppertstraat in Tungelroy. Bekeken wordt in hoeverre de bestaande carréboerderij (Jean Amentstraat 15) in het plan kan worden ingepast. Het Cultuurhistorisch platform wordt hierbij betrokken. Het omgevingsplan dient te worden gewijzigd. De bedoeling is om eind 2025 het ontwerp-omgevingsplan ter visie te leggen en in 2027 te starten met de bouw. Een stap in dit proces is het sluiten van een intentieovereenkomst. Dit is een tussenstap om te komen tot een anterieure overeenkomst, waarin de afspraken met ■■■ definitief vastgelegd worden.

Doel(en)

Dit project draagt bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

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

Het doel van de intentieovereenkomst is het vastleggen van een tijdpad om te komen tot een anterieure overeenkomst en de door ■■■ te betalen ambtelijke kosten.

Resultaten

Een, door beide partijen ondertekende, intentieovereenkomst om te komen tot de realisatie van maximaal 59 woningen met bijbehorende infrastructuur in Tungelroy.

Activiteiten

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 03-06-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 7

De secretaris, 

De intentieovereenkomst resulteert in een anterieure overeenkomst waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling worden vastgelegd en het ter visie leggen van het omgevingsplan voor de ontwikkeling.

Benodigde tussenstappen hierin zijn, overeenstemming bereiken over:

- Het (woningbouw) programma en de aantallen per categorie.
- Het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan.
- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Argumenten

Er zijn op dit moment geen concrete woningbouwlocaties in Tungelroy meer voorhanden.
Na realisatie van de plannen Kumpehof en Baetenhof zijn er geen woningbouwlocaties meer in Tungelroy.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Tungelroy voor woningbouw gelet op de opbouw van het dorp.

Het woningbouwplan Kumpehof ligt aan de zuidwestzijde van Tungelroy en Baetenhof aan de noordzijde. Het ligt voor de hand om het dorp nu aan de zuidoostzijde uit te breiden.

In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie is de locatie aangegeven als woongebied.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Op 12 juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld. De ambities op woningbouwgebied zijn 4650 woningen voor geheel Weert tot 2037. Het genoemde aantal van 59 woningen voor Tungelroy is daarmee voorstelbaar.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd.

In 2023 is het plan met de provincie Limburg afgestemd. Er werd toen nog uitgegaan van 52 woningen.

Kanttekeningen en risico's

Het voorliggende plan van 59 woningen wijkt af van het eerder afgestemde plan en moet nog definitief door de provincie worden goedgekeurd. Dit is bekend.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In de intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het verhalen van de nog te maken kosten voor de ambtelijke inzet tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt het verdere kostenverhaal geborgd voor deze ontwikkeling, zoals wettelijk verplicht is.

Overleg gevoerd met

Intern:

R, E & V:

Beleidsadviseur wonen: Jeroen Veraa

Beleidsmedewerker RO: Lex Giesen

Planeconoom: Steffen van der Wielen

Afdelingshoofd: R, E & V: Selma van Mensvoort

Extern:

 Wonen BV:

Provincie Limburg

Participatie

Het concept-woningbouwplan is door [REDACTED] met omwonenden en dorpsraad besproken.
Ook verdere participatie wordt verzorgd door [REDACTED]

Communicatie

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.
In een persbericht wordt de ondertekening van de overeenkomst bekend gemaakt.
Communicatie naar derden wordt verzorgd door [REDACTED]

Planning

- Intentieovereenkomst: mei 2025
- Anterieure overeenkomst: november 2025
- Ter visielegging concept omgevingsplan: november 2025
- Start bouw: 2027 (bij geen beroep)

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- (Door [REDACTED] ondertekende) intentieovereenkomst
- Persbericht

**INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING JEAN AMENTSTRAAT TUNGELROY**

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en [REDACTED] Bouwgroep BV inzake de planvorming voor een toekomstige woningbouwontwikkeling aan de Jean Amentstraat – Truppertstraat in Tungelroy: hierna het "project".

De ondergetekenden:

1. de gemeente Weert, een publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50320408, te dezen, op grond van artikel 171, eerste lid, Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mr. R.J.H. Vlecken, verder te noemen: "de gemeente" of "het college"
- en
2. [REDACTED] Wonen BV, een besloten vennootschap, kantoorhoudende te Energiestraat 21, 5753 RN Deurne, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17069673, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] verder te noemen: [REDACTED]

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen" of "de partijen";

In aanmerking nemende dat:

- a. [REDACTED] op 24 mei 2024 een principeverzoek heeft ingediend dat voorziet in een woningbouwontwikkeling op de locatie Jean Amentstraat-Truppertstraat in Tungelroy;
- b. De gemeente op 17 juli 2024 per brief heeft aangegeven – onder voorwaarden – in principe bereid te zijn om in te stemmen met de invulling van woningbouw op deze locatie met maximaal 59 woningen;
- c. partijen de uitgangspunten uit voornoemde brief van de gemeente onderschrijven (met in acht name van het gestelde in artikel 2, lid 3, 4 en 5 van deze overeenkomst) en als uitgangspunt zullen hanteren voor de verdere planvorming van het project;
- d. partijen de wens hebben uitgesproken om de planvorming voor het project voortvarend op te pakken;
- e. partijen in dat verband de uitgangspunten voor het vervolg schriftelijk wensen vast te leggen door middel van onderhavige intentieovereenkomst;
- f. het [REDACTED] bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
- g. in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- h. het de Gemeente eveneens bekend is dat er vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog besluitvorming binnen [REDACTED] moet plaatsvinden;
- i. de conceptovereenkomst na ondertekening door [REDACTED] voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd;
- j. na een positief besluit van het college de Overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan [REDACTED] wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
- k. het [REDACTED] bekend is dat er bij het ontbreken van een positief besluit van het college geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen Overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de Overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel van deze intentieovereenkomst

1. Het doel van deze intentieovereenkomst is het bekrachtigen van het voornemen van partijen om de planvorming verder te concretiseren en overeenstemming te bereiken over

de benodigde uitgangspunten. De gemeente is bereid om [] daarin - binnen de kaders van haar bevoegdheden - te faciliteren.

2. Wanneer partijen op basis van de uit te werken en vast te stellen documenten bepalen dat sprake is van overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, het (woningbouw)programma, de inrichting en (voorwaarden van) overdracht van de openbare ruimte, het kostenverhaal, de taken en verantwoordelijkheden van partijen en alle benodigde afspraken daaromheen, worden deze afspraken in een nog tussen partijen te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd.
3. [] is zich er van bewust dat voor de realisatie van het project het vigerende Omgevingsplan gewijzigd dient te worden, waarvoor medewerking van de gemeenteraad noodzakelijk is en voor welke wijziging de gemeenteraad bij uitstek bevoegd is. De gemeenteraad is daarbij op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen partijen in welke overeenkomst dan ook met elkaar zijn overeengekomen.
4. De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht kosten te verhalen op initiatiefnemers. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen gaat de gemeente kosten maken. Deze kosten komen voor rekening van []. In deze intentieovereenkomst wordt vastgelegd hoe en wanneer deze plankosten aan de gemeente worden voldaan.

Artikel 2 Plan en programma

1. Vertrekpunt voor de verdere planvorming is de tekening (Situatie gemeente Weert, sectie AC, Nummers 355/356/366/727, 17-05-2024) behorende bij het principeverzoek van 24 mei 2024 (bijlage 1).
2. De randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn benoemd in de brief van de gemeente Weert d.d. 17 juli 2024 met kenmerk 2506614 / 2538884 (bijlage 2), zijn onverkort van toepassing, met uitzondering van het gestelde in lid 3, 4 en 5 van dit artikel.
3. In afwijking van het gestelde in de brief, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel, kan de realisatie van het plan, wat de gemeente betreft, in één fase plaatsvinden. Indien [] toch in meerdere fases wil aanleggen, dient elke fase zoveel mogelijk te voldoen aan de geldende uitgangspunten van de Woondeal.
4. In afwijking van het gestelde in de brief, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel, wordt de alinea *"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"* vervangen door: *"Ten behoeve van de verbetering van de fysieke leefomgeving dient een bijdrage te worden betaald. Deze bijdrage wordt bepaald bij het sluiten van de anterieure overeenkomst op basis van het dan geldende omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen, doch met een maximum van € 18,- per m2 uitgeefbaar gebied (cnf. De oude systematiek)".*
5. In afwijking van het gestelde in de brief, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel, wordt de zin *"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"* vervangen door: *"De kosten, die voortvloeien uit de aansluiting van het plan op het bestaande openbaar gebied (boven- en ondergrondse infrastructuur), worden volledig doorbelast."*
6. De gemeente zet in op de realisatie van betaalbare woningen. In de anterieure overeenkomst zullen daarom afspraken gemaakt worden over de volgorde van realisatie van het woningbouwprogramma, waarbij het uitgangspunt is dat de realisatie van de sociale huurwoningen en de woningen in de betaalbare categorie verhoudingsgewijs ten minste gelijk op loopt aan de realisatie van de vrije sector woningen.
7. Met betrekking tot het publiekrechtelijk uitvoerbaar maken van het project zal worden voorzien in één Omgevingsplan.

8. Indien blijkt dat een toegelaten instelling (woningcorporatie) de in de carréboerderij geplande sociale huurwoningen niet wenst te ontwikkelen of wenst aan te kopen treedt ■■■ voorafgaand aan het afsluiten van de anterieure overeenkomst, opnieuw in overleg met de gemeente over de invulling van de carréboerderij en de gevolgen daarvan onder andere op het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig plan.
9. In opdracht van ■■■ zal voor de carréboerderij een cultuurhistorisch waarde stellend rapport worden opgesteld dat ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. Bij de transformatie dan wel sloop-nieuwbouw van de carréboerderij zullen onderdelen met cultuurhistorische waarde – zoals die blijken uit het door de gemeente goedgekeurde rapport – behouden blijven, ingepast dan wel teruggeplaatst worden.

Artikel 3 Op te stellen documenten

1. Door en voor rekening van ■■■ – en waar nodig met medewerking van de gemeente – worden na het sluiten van deze intentieovereenkomst de volgende documenten ter goedkeuring aan het college aangeboden:
 - Stedenbouwkundig plan;
 - Beeldkwaliteitsplan;
 - Voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
 - Ontwikkelplanning tot het moment van ter inzagelegging Omgevingsplan;
 - Realisatieplanning incl. woningbouwcategorieën en fasering;
 - Intentieovereenkomst/-brief van een toegelaten instelling (woningcorporatie) ten aanzien van de afname van de sociale huurwoningen in het project;
 - Waarde stellend rapport carréboerderij incl. toelichting hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen.

Deze documenten dienen te voldoen aan hetgeen in deze intentieovereenkomst is gesteld.

2. De gemeente dient uiterlijk op 1 juni 2025 over de in het vorige lid genoemde documenten te beschikken.

Artikel 4 Besluitvorming en tijdplanning

1. Uiterlijk 1 november 2025 dient tussen partijen ter zake de realisatie van het project een anterieure overeenkomst te zijn gesloten zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, waarin de uitgangspunten voor het project zijn vastgelegd en het kostenverhaal geborgd is, inclusief een prestatieverplichting zijdens ■■■ ten aanzien van de realisatie.
2. Uiterlijk 1 november 2025 dient het ontwerp-omgevingsplan ten behoeve van het project ter visie gelegd te worden. ■■■ is verantwoordelijk voor het opstellen van het gehele Omgevingsplan, de gemeente heeft daarin de faciliterende rol, toetst, stelt vast en legt ter visie.
3. ■■■ verplicht zich jegens de gemeente om onverwijld na het voorhanden hebben van een onherroepelijk Omgevingsplan van start te gaan met de realisatie van het project.

Artikel 5 Financiële gevolgen

1. De door ■■■ aan de gemeente te vergoeden plankosten (enkel voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten), zoals die in de anterieure overeenkomst zullen worden vastgelegd, bedragen op basis van het huidige plan € 225.000,-.
2. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan en het vastleggen van de afspraken in de anterieure overeenkomst bedragen € 75.000,-. Deze kosten wenst de gemeente bij wijze

van voorschot op de definitieve plankosten van [] te ontvangen. De reeds door de gemeente gemaakte plankosten worden geacht onderdeel uit te maken van dit bedrag en worden niet separaat in rekening gebracht.

3. [] zal uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van deze intentieovereenkomst voornoemd voorschot ter hoogte van € 75.000, aan de gemeente hebben vergoed. Dit voorschot zal worden verrekend met de definitieve plankosten die worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
4. Indien zich onverhoopt de situatie aandient, zoals genoemd in artikel 6, tweede of derde lid, van deze intentieovereenkomst, is de gemeente gerechtigd alle door haar gemaakte kosten, met aftrek van de reeds door [] aan de gemeente vergoede kosten, bij [] in rekening te brengen. [] is als dan gehouden die kosten, zonder enig recht op verrekening of voorbehoud, binnen een maand na ontvangst van daartoe opgestelde factuur aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 6 Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. De gemeente is gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval [] in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt, besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest.
2. De gemeente is eveneens gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval [] blijkt geeft niet te kunnen of willen voldoen aan de in deze intentieovereenkomst gestelde en tussen partijen overeengekomen bepalingen.
3. Partijen verklaren nu voor als dan dat deze intentieovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden indien tussen partijen uiterlijk op 31 december 2025 geen anterieure overeenkomst is gesloten.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst en alles wat daarmee onlosmakelijk is verbonden is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechten en plichten van [] in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.
3. Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlagen:

Bijlage 1: Situatie gemeente Weert, sectie AC, Nummers 355/356/366/727, 17-05-2024.

Bijlage 2: Brief van de gemeente Weert d.d. 17 juli 2024 met kenmerk 2506614 / 2538884.

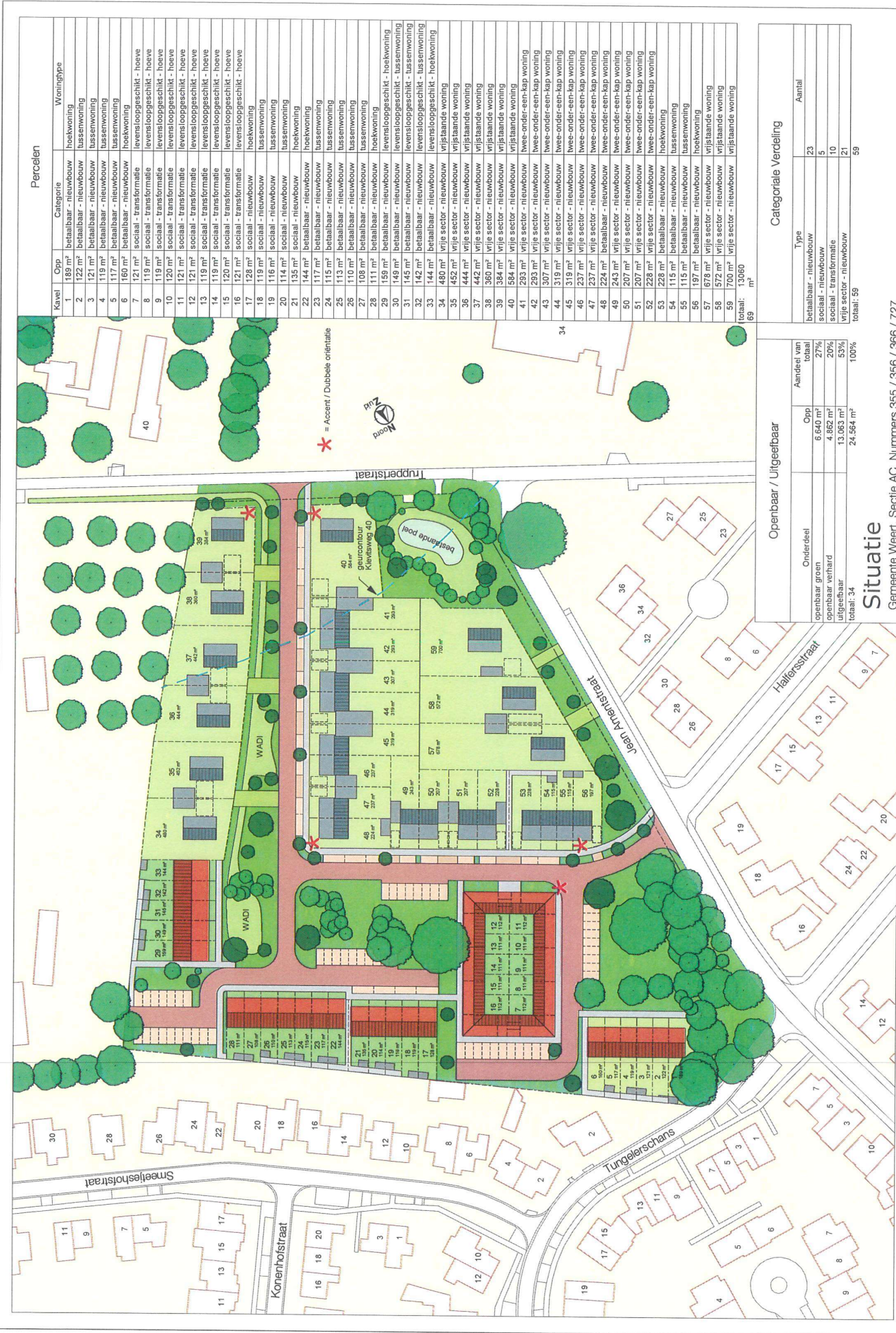
Namens  Wonen BV

Namens Gemeente Weert

mr. R.J.H. Vlecken

d.d. 22-05-2025

d.d.



Perceel

Kavel	Opp	Categorie	Woningtype
1	189 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
2	122 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
3	121 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
4	119 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
5	117 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
6	160 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
7	121 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
8	119 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
9	118 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
10	120 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
11	121 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
12	121 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
13	119 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
14	119 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
15	120 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
16	121 m²	social - transformatie	levensloopgeslacht - hoeve
17	129 m²	social - nieuwbouw	basenwoning
18	119 m²	social - nieuwbouw	basenwoning
19	116 m²	social - nieuwbouw	basenwoning
20	114 m²	social - nieuwbouw	basenwoning
21	135 m²	social - nieuwbouw	hoekwoning
22	144 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
23	117 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
24	113 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
25	113 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
26	110 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
27	105 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
28	111 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
29	159 m²	betalbaar - nieuwbouw	levensloopgeslacht - basenwoning
30	149 m²	betalbaar - nieuwbouw	levensloopgeslacht - basenwoning
31	145 m²	betalbaar - nieuwbouw	levensloopgeslacht - basenwoning
32	142 m²	betalbaar - nieuwbouw	levensloopgeslacht - basenwoning
33	144 m²	betalbaar - nieuwbouw	levensloopgeslacht - basenwoning
34	480 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
35	452 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
36	444 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
37	442 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
38	360 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
39	384 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
40	584 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
41	293 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
42	293 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
43	307 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
44	319 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
45	319 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
46	237 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
47	237 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
48	224 m²	betalbaar - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
49	243 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
50	207 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
51	207 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
52	228 m²	vijs sector - nieuwbouw	wee-ender-een-kap woning
53	228 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
54	115 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
55	115 m²	betalbaar - nieuwbouw	tussenwoning
56	197 m²	betalbaar - nieuwbouw	hoekwoning
57	678 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
58	572 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
59	700 m²	vijs sector - nieuwbouw	vijs taande woning
totaal: 13060 m²			
69			

Categoriale Verdeling

Type	Aantal
betalbaar - nieuwbouw	23
social - nieuwbouw	5
social - transformatie	10
vijs sector - nieuwbouw	21
totaal: 59	

Openbaar / Uitgeefbaar

Onderdeel	Opp	Aandeel van totaal
openbaar groen	6.640 m²	27%
openbaar verhard	4.862 m²	20%
uitgeefbaar	13.063 m²	53%
totaal: 34	24.564 m²	100%

Situatie

Gemeente Weert, Sectie AC, Nummers 355 / 356 / 366 / 727
17-05-2024 - Jean Arntsenstraat 15 Tungeley - schaal 1:1000 - CO_S001

■■■■■ Bouwgroep B.V.
T.a.v. ■■■■■
Energiestraat 21
5753 RN DEURNE

Weert, **17 JULI 2024**

Onderwerp: Principeverzoek Jean Amentstraat - Truppertstraat Tungelroy
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2506614 / 2538884

Beste ■■■■■

Op 24 mei 2024 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op een woningbouwontwikkeling op de locatie Jean Amentstraat-Truppertstraat in Tungelroy.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de invulling van woningbouw op de locatie Jean Amentstraat-Truppertstraat in Tungelroy met maximaal 59 woningen. Dit middels een TAM-omgevingsplan. Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. Deze principetoestemming geldt tot 1 juli 2025. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende bestemmingen van toepassing: 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een bouwvlak en een functieaanduiding bedrijfswoning, 'Wonen' (zonder bouwvlak of bouwaanduiding), 'Agrarisch' en 'Verkeer' met de functieaanduiding 'groen' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. ziet uw verzoek op de realisatie

van woningen op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen nu niet is toegestaan. Er is op dit moment slechts 1 bedrijfswoning toegelaten en aanwezig

(Jean Amenstraat 15). Het planvoornemen is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. De procedure kan worden doorlopen middels een TAM-omgevingsplan.

Motivering

Er zijn op dit moment geen concrete woningbouwlocaties in Tungalroy meer voorhanden.

In Tungalroy zijn geen woningbouwlocaties meer voorhanden. In de periode 2018 tot en met 2023 zijn 49 woningen gerealiseerd in Tungalroy. Na het plan Kumpehof is in 2022 het plan Baetenhof opgeleverd. Daarmee is het aantal woningbouwlocaties in Tungalroy opgedroogd.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Tungalroy voor woningbouw gelet op de opbouw van het dorp.

Na de eerdere woningbouwontwikkeling aan de zuidwestzijde van Tungalroy (Kumpehof) en aan de noordzijde in de vorm van een hofje (Baetenhof) ligt het voor de hand om nu deze zijde van het dorp verder uit te breiden gelet op de opbouw van het dorp. Deze ligt reeds binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de landelijke kernen. Daarnaast wordt reeds jaren gezocht voor een passende herbestemming voor de bestaande carré boerderij die als vakantievilla Jansakkerhoeve bekend staat.

In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie is de locatie aangegeven als woongebied onderdeel uitmakend van het dorp Tungalroy.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten. Er is geen sprake van een zonering die een belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling danwel een bepaalde vorm van compensatie vergt.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd op 13 september 2023 en is daarna niet meer gewijzigd voorgelegd (er werd toen nog uitgegaan van 52 woningen).

De provincie vraagt ons nu om een onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. De provincie heeft vragen gesteld m.b.t. de onderbouwing van de tweekappers en vrijstaande woningen in Tungalroy. Zodra het woningbouwprogramma definitief is wordt het plan nog een keer regionaal voorgelegd.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector. In de Structuurvisie Weert 2025 werd uitgegaan van de bouw voor dorpse behoefte in een kern zoals Tungalroy en een woningbouwaantal van ongeveer 30 woningen. Dit aantal is achterhaald. Op grond van de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg uit 2018 en 2022 is de ambitie naar boven bijgesteld. Op 12 juni jl. is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld en daarmee de Structuurvisie Weert 2025 ingetrokken. De ambities op woningbouw zijn gelet op de opgave van 4.650 woningen tot 2037 voor geheel Weert naar

boven bijgesteld en daarmee is het genoemde aantal van 59 woningen voor Tungalroy voorstelbaar.

Aandachtspunten

Stedenbouw

De stedenbouwkundige hoofdopzet zoals in de bijlage bij het principeverzoek verbeeld is, is akkoord. Deze schets vormt de basis en het vertrekpunt voor het vervolg waarbij een verdere verfijningsslag dient te worden gemaakt en op detailniveau nog aanpassingen nodig zijn.

Geurcontour

In het principeverzoek geeft u zelf aan dat er sprake is van een geurcontour van de veehouderij aan de Kievitspeelweg 40. De woningen kunnen planologisch worden geregeld met een voorwaardelijke verplichting waarmee je in feite een bouwverbod opneemt tot de geurcontour is vervallen. Als onverhoopt de geurcontour niet kan komen te vervallen of verkleind kan worden kan het zo zijn en de ontwikkeling er anders uit komt te zien. In dat geval willen we een heroverweging van het plan kunnen maken en moet het plan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.

Groen en poel

Wij vinden het van belang dat de bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande bomen. Zoveel mogelijk bomen dienen te blijven behouden. Wij gaan in het vervolgtraject graag het overleg met u aan met als doel zoveel mogelijk bomen en houtwallen te behouden.

Daarnaast geeft u aan de bestaande poel op de kruising Jean Amenstraat-Truppertstraat te willen behouden. Wij gaan graag met u het gesprek aan om uit te werken hoe we deze poel op een groene en passende manier onderdeel uit laten maken van de planontwikkeling. Onlangs is de omgevingsvisie vastgesteld. Het is wenselijk om aansluiting te zoeken bij de randzone landschap-versterkend en de actieve fiets- en wandelverbindingen. Wij gaan er van uit dat de bestaande poel voor de hoeve boerderij behouden blijft omdat er nog groen geprojecteerd is op deze locatie.

Woningbouwprogramma

De gemeente Weert beoordeelt het woningbouwprogramma op basis van de Woondeal Limburg. De uitgangspunten hierbij zijn 30% sociale huur (144 WWS-punten) gerealiseerd door een toegelaten Instelling (woningcorporatie), 37% betaalbare koop (€ 390.000,-) en/of middenhuur (186 WWS-punten) en 33% vrije sector. Het nu beoogde woningbouwprogramma komt niet overeen met de afspraken uit de Woondeal. Bij de nadere uitwerking dient het programma waar mogelijk bijgesteld te worden overeenkomstig de Woondeal. Hierbij willen wij u erop wijzen dat het huidige plan nog niet regionaal is afgestemd en afwijkt ten opzichte van het eerdere regionaal afgestemde plan. Regionale afstemming is noodzakelijk voor het verkrijgen van principe medewerking van de provincie.

De woningen in de sociale huur dienen door een toegelaten instelling (woningcorporatie) geëxploiteerd en beheerd te worden met een prijsstelling tot maximaal de liberalisatiegrens. Betaalbare koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van € 390.000,- /

danwel midden huur tot € 1.123,- per maand. Hierover bent u nu in gesprek met Wonen Limburg.

Er dient een intentieverklaring van Wonen Limburg of een andere toegelaten instelling te worden overlegd dat zij de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. In het principeverzoek wordt er nu voor gekozen om de bestaande carré boerderij te transformeren naar 10 (levensloopgeschikte) sociale huurwoningen. Als uit de verkenning met Wonen Limburg blijkt dat zij deze woningen op deze wijze niet kunnen ontwikkelen dient de sociale opgave elders in het plangebied ingevuld te worden. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking verleend worden aan het initiatief.

Tot slot is er geen sprake van vrijstelling van de Woondeal m.b.t. de 10 woningen in de Jansakkerhoeve. Deze woningen dienen meegerekend te worden in de verhoudingspercentage om het woonprogramma aan de Woondeal te toetsen.

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 59 woningen 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.

Fasering

Gelet op het maximale aantal van 59 woningen en omdat dit duidelijk de oorspronkelijke woningbouwbehoefte van het dorp overschrijdt, vinden wij het van belang dat niet het totale programma in één keer op de woningmarkt komt, daarom is een fasering in minimaal 2 fasen wenselijk. Wij vinden het van belang dat er per fase voldaan wordt aan de verdeling zoals genoemd op basis van de regionale Woondeal (minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar). Verder moet er sprake zijn van een logische en stedenbouwkundig acceptabele fasering. Het ligt waarschijnlijk het meest voor de hand om eerst het westelijk deel te realiseren en daarna pas het oostelijk deel. De nadere uitwerking van deze fasering en de voorwaarden zullen we in het vervolgtraject concreet maken.

Parkeren

Wij gaan uit van de volgende parkeernormen op basis van onder andere de parkeerkencijfers van CROW:

Informatie en gegevens

object	: stedelijkheid	: min // max	=gemidd./eenheid
Woning kavels /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.80 // 2.60	= 2.20 pp's
Woning koop, huis (vrijstaand) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.80 // 2.60	= 2.20 pp's
Woning koop, huis (2 onder 1) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.70 // 2.50	= 2.10 pp's
Woning koop, huis (tussen / hoek) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.50 // 2.30	= 1.90 pp's
Woning koop, etage (duur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.60 // 2.40	= 2.00 pp's
Woning koop, etage (midden) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.40 // 2.20	= 1.80 pp's

Woning koop, etage (goedkoop) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.20 // 2.00	= 1.60 pp's
Woning huur, huis (vrije sector) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.50 // 2.30	= 1.90 pp's
Woning huur, huis (sociale huur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.20 // 2.00	= 1.60 pp's
Woning huur, etage (duur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.40 // 2.20	= 1.80 pp's
Woning huur, etage (mid./Goedk.) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.00 // 1.80	= 1.40 pp's
Kamer huur (zelfst./niet student) /kamer	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.60 // 0.80	= 0.70 pp's
Kamer huur (niet-zelfst./student) /kamer	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.20 // 0.30	= 0.25 pp's
Woning, aanleun- serviceflat /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.90 // 1.30	= 1.10 pp's

Er wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm per woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus afhankelijk van het exacte woningbouwprogramma. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het heeft de voorkeur om te parkeren op eigen terrein boven 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in openbaar gebied, maar dit kan natuurlijk niet altijd. Bij tussenwoningen is openbaar parkeren toegestaan. De levensloopbestendige woningen worden gelijkgeschaard met de (norm van) gestapelde woningen. Bij gestapelde woningen is het uitgangspunt parkeren op eigen perceel. Mochten er in de toekomst meer parkeerplaatsen noodzakelijk (blijken te) zijn, moeten deze op eigen terrein gerealiseerd worden.

Transformatie carré boerderij

Wij vinden het als gemeente Weert van belang dat de bestaande carré boerderij behouden kan blijven op de huidige locatie omdat we de locatie en verschijningsvorm voor Tungelroy van maatschappelijk belang vinden. Het gaat uit historisch oogpunt immers om een cultuurhistorisch waardevol pand. Er wordt nu voor gekozen om de boerderij te transformeren en geschikt te maken voor een invulling met levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Mocht blijken dat Wonen Limburg deze niet wenst te ontwikkelen dan zal een alternatieve woonvorm zoals bijvoorbeeld CPO project onderzocht dienen te worden. Van belang is in ieder geval de realisatie van een collectieve binnentuin. Verder verwachten wij een cultuurhistorisch waardestellend rapport zodat de kwaliteiten van het pand kunnen worden geïdentificeerd en (h)erkend en ook duidelijk wordt wat behouden dient te blijven. De bouwplannen dienen vervolgens voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ter toetsing.

Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd.

U dient voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken uit te laten voeren. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie en flora en fauna. 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 gerenoveerd 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 uitgebreid Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden.

Gelet op de hoge archeologische waarde in het gebied en omdat de bodemverstoringen naar verwachting groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter dient in ieder geval archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

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

Er dient een rapportage opgesteld te worden op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking

Omdat het gaat om een stedelijke ontwikkeling en er hier sprake is van een uitbreiding dient een ladderonderbouwing (ladder van duurzame verstedelijking) opgenomen te worden in de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Beeldkwaliteitsplan en landschapsinrichtingsplan

Wij verwachten een beeldkwaliteitsplan en een landschapsinrichtingsplan dat wij ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. 'Landelijk wonen' vormt de leidraad en er dienen groene natuurlijke erfafscheidingen te komen.

Riolering/water

Vuilwater kan worden aangesloten onder vrij verval op de bestaande riolering aan de Jean Amentstraat. Het hemelwater dient volledig te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Hierbij dient uitgegaan te worden van 100 mm/m² bebouwing en verharding. De voorkeur gaat uit naar bovengronds bergingen, zoals in wadi's. Dit aspect vergt nog nadere uitwerking.

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van de Sint Annamolen aan de Tungeler Dorpsstraat

Dit is van invloed op de beoogde hoogte van de woningen en dient nader onderbouwd te worden.

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 het TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht dient een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten. Hierin worden onder andere 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).

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 algemeenschap 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.
- De overdracht van het door u aan te leggen toekomstig openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats in woonrijpe situatie tegen € 1,-, wanneer het plan is gerealiseerd.

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.

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen aan de Jean Amenstraat, Truppertstraat, Klevitspeelweg en Smeetjeshofstraat en het Dorpsoverleg Tungelroy overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-Omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-Omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 juli 2025 te zijn ingediend.

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 een wijziging van het omgevingsplan. 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 het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging van het omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een Omgevingsplan of TAM-IMRO plan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de

beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening, raadpleegbaar via:

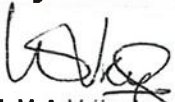
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710354/3#bijlage_1.

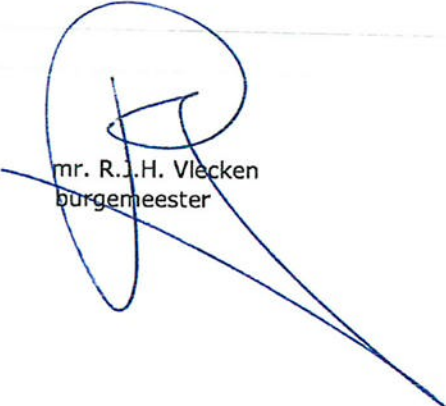
Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het Omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

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 (0495) 575 433 en per e-mail via l.giesen@weert.nl. Van 5 t/m 21 juli 2024 is hij afwezig in verband met vakantie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester