

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
		DJ-2954225
Naam opsteller voorstel	: Denise Hulsen	Zaaknummer:
	d.hulsen@weert.nl, 0495575326	2815739
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek ontwikkeling woonzorghof 'Geulenhof' (Wilhelminastraat Stramproy).

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de ontwikkeling en transformatie van de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy tot een woonhof met maximaal 30 appartementen door middel van omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juli 2026;
2. De uitgebreide procedure van toepassing te verklaren;
3. De bereidheid uit te spreken in de volgende fase (projectfase) de noodzaak en mogelijkheden te onderzoeken om als gemeente bij te dragen in het tekort indien blijkt dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling;
4. De verklaringen beschikbaarheid locatie SWZ en beschikbaarheid locatie voor een ontmoetingsruimte af te geven door ondertekening van bijlage 5 en 6 zodat initiatiefnemer gebruik kan maken van de rijksregelingen 'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg' en 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting';
5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub c. Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage bij dit collegevoorstel voor de duur van 10 jaar.

Inleiding

Op 28 mei 2025 heeft een initiatiefnemer een (definitief) principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woonzorghof met 30 appartementen op de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy. Zie bijlage 1.

Het betreft de herontwikkeling en transformatie van de verwaarloosde gronden en het in verval geraakte gemeentelijk monument (voormalig kantoor en woonhuis van de Maes brouwerij) gelegen aan de Wilhelminastraat in Stramproy.

Het plan is om deze locatie te transformeren naar een woonhof voor senioren en startende zorgprofessionals. Het plan omvat naast woningen, een gemeenschappelijke binnenruimte en diverse gezamenlijke buitenruimtes en voorzieningen. De appartementen zijn geschikt om zorg te ontvangen. Het concept heeft een uitgesproken visie op samenleven met elkaar en in verbinding met omwonenden en het dorp.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 24-06-2025

Nummer: 9

De secretaris,

Het voornemen is om het monument volledig te renoveren/restaureren en te verduurzamen. Daarbij is het plan om nieuwbouw te realiseren in 5 toe te voegen volumes. In totaal worden 30 woningen gerealiseerd in verschillende typen. Het monument wordt getransformeerd naar 10 huurappartementen (9 middenhuur en 1 dure huur). Hiervan zijn 3 appartementen voor starters voorzien. De initiatiefnemer geeft hierbij de voorkeur aan startende zorgmedewerkers. Daarnaast bevat de nieuwbouw 20 koopappartementen. Hiervan zijn 16 appartementen in de categorie 'betaalbare koop' en 4 appartementen in het segment 'dure koop' voorzien. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

De locatie is gelegen enigszins aan de rand van het dorp Stramproy maar op relatief korte afstand van het centrum en de voorzieningen. De locatie ligt in het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan) 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' en heeft de functies (bestemmingen) 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie hoog'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' en 'Overige zone - gemeentelijk stads-en dorpsgezicht' van toepassing. Het plan is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden er meer woningen toegevoegd dan toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Doel(en)

Het doel is te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners, in dit geval met name senioren. Door deze ontwikkeling wordt voorzien in de woningbehoefte van senioren (met en zonder zorgvraag) en starters. Er wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. De ontwikkeling draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'Tempo houden op bouwontwikkeling' en 'Extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Resultaten

Door deze ontwikkeling blijft het gemeentelijk monument behouden en krijgt de braakliggende bouwkael een hoogwaardige invulling. Er worden maximaal 30 zorggeschikte woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma. De woningvoorraad neemt toe met netto 28 woningen (1 woning en een vergunning voor 1 woning zijn reeds aanwezig).

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (uitgebreide) procedure).

Argumenten

- 1.1. *De locatie is geschikt; met deze transformatie wordt een monumentaal pand behouden en worden zorggeschikte woningen gerealiseerd. Er wordt een hoogwaardige invulling gegeven aan de braakliggende kavel*

Het betreft een historische locatie gelegen in het beschermde gemeentelijke dorpsgezicht. Echter het monument verkeert in slechte staat doordat er vele jaren geen onderhoud is gepleegd. De tuin bij het monument is verwilderd. De braakliggende bouwkael aan de overzijde van de straat is helemaal overgroeid en wordt evenmin onderhouden. De gehele locatie kan een kwaliteitsverbetering daarom goed gebruiken. Het uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat het monument wordt behouden en wordt getransformeerd naar 10 huurappartementen. Daarnaast wordt nieuwbouw toegevoegd in diverse volumes. Hierin worden de gemeenschappelijke ruimte en 20 koopappartementen voorzien. Op het terrein worden verder 41 parkeerplaatsen, een fietsenstalling en diverse groene buitenruimtes gerealiseerd. Het voornemen is om de locatie open en toegankelijk te maken voor het maken van een ommetje, zodat er verbinding ontstaat met de omgeving.

Aandachtspunten op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen en een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

1.2. Er is sprake van een gevarieerd woonprogramma

Het initiatief omvat de realisatie van 30 appartementen in verschillende typen en prijssegmenten. Het gaat om levensloopbestendige en zorggeschikte woningen. De appartementen worden in eigen beheer ontwikkeld en de huurappartementen worden door initiatiefnemer als private verhuurder verhuurd. In het monument worden 10 huurappartementen gerealiseerd. Hiervan vallen 9 appartementen in de categorie middenhuur (tot de liberalisatiegrens) en 1 appartement in de categorie dure huur. De 3 appartementen onder de hoge kap van het monument wil de initiatiefnemer verhuren aan starters, bij voorkeur werkzaam in de zorg. Daarnaast worden in de nieuwbouwvolumes 20 koopappartementen gerealiseerd. Hiervan zijn 16 appartementen in de categorie 'betaalbare koop' en 4 appartementen in het segment 'dure koop' voorzien. Met dit voorgestelde programma voldoet de ontwikkeling niet aan de afspraken uit de Woondeal. Het is niet haalbaar gebleken om het programma (deels) in het sociale segment te realiseren. Wel valt 80% van de woningen in de categorie 'betaalbaar'. Daarbij voldoet het concept aan veel beleidsuitgangspunten uit onze Woonzorgvisie 'Een eigen (t)huis, een plek onder de zon' en uit het Regionaal Beleidsplan Sociaal domein 2024 t/m 2027 (doel 'Meer inwoners blijven op een veilige en verantwoorde manier (langer) zelfstandig wonen'). Zie het door de initiatiefnemer opgestelde Visiedocument (bijlage 2).

Door de toevoeging van nieuwe woningen in het betaalbare en hoge prijssegment kan een verhuisketen op gang worden gebracht. Hierdoor kunnen andere doelgroepen doorstromen en dus kansen krijgen in de bestaande woningvoorraad.

1.3. De stedenbouwkundige massa is grotendeels voorstelbaar op de locatie

De stedenbouwkundige opzet is op hoofdlijnen akkoord. Het plan gaat uit van een hiërarchie tussen de gebouwen; het monument staat op de eerste plaats, dan de nieuwe 'hoeve' op de bouwkvavel aan de overzijde en vervolgens de 'aanbouwen'. De nieuwe gebouwen mogen duidelijk leesbaar een ander volume zijn maar materiaal, kleurstelling en detaillering dienen hoogwaardig te zijn om recht te doen aan de waarde van het monument. In typologie sluit de nieuwe 'hoeve' op de bouwkvavel goed aan op de omgeving. Deze kan in eigentijdse architectuur worden uitgewerkt. In een landschappelijk inpassingsplan dienen de twee binnenplaatsen, parkeerplaatsen en de groene omzoming rondom de gebouwen nader te worden uitgewerkt. Daarbij moet de groene omzoming rondom het parkeerpark breder worden, zodat er voldoende maat is voor ondergroei en het uitgroeien van volwassen bomen. Dan is het mogelijk om een groene parkeeromgeving te creëren.

Ten aanzien van de nieuwbouw op de bouwkvavel wordt nog opgemerkt dat de uniforme bouwkundige referentie naar een hoeveboerderij sterk is. De oriëntatie van het woonhof moet hier naar het binnenterrein zijn gericht. De inrichting om het gebouw moet daarop goed aansluiten. Inpandige balkons en tuintjes gericht op de Soutsweg en de Wilhelminastraat passen daar niet bij.

De aanbouwen bij de 'hoeve' met daarin woontype 3 dienen zich ondergeschikt te profileren ten opzichte van het 'hoofdvolume' van de hoeve gericht op de Wilhelminastraat (type 1). Dit wordt gerealiseerd doordat de nok en goot iets lager worden dan het hoofdgebouw. Verdere detaillering is niet aangegeven, maar wel van belang om die ondergeschiktheid architectonisch te realiseren. Er dient hier terughoudend te worden omgegaan met gevelopeningen, de wanden moeten rustig zijn en in materiaal en kleurstelling ondergeschikt.

Bij de verdere uitwerking dient met bovenstaande opmerkingen rekening te worden gehouden.

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

De ontwikkeling is op 18 maart 2025 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Ook de provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar geeft slechts enkele algemene aandachtspunten mee die in de ruimtelijke motivering nader moeten worden onderbouwd (behoefteonderbouwing).

1.5. De principetoestemming wordt in tijd beperkt

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 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. 18 december 2024. Gelet hierop en de gevolgen van het plan voor omgeving en de omwonenden wordt geadviseerd om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

3.1 Initiatiefnemer geeft aan dat de businesscase onder druk staat

Initiatiefnemer geeft aan dat de businesscase van de ontwikkeling financieel onder druk staat. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de kosten voor het renoveren van het monument, het maatschappelijke programma dat wordt gerealiseerd en de kosten die door de gemeente moeten worden verhaald op basis van het gebruikelijke kostenverhaal (inclusief de bijdrage voor de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving).

Gelet hierop verzoekt initiatiefnemer uw college om de intentie uit te spreken om (al dan niet via te verkrijgen subsidies) bij te dragen in een financieel tekort dat kan ontstaan, indien en voor zover dit tekort ertoe leidt dat het project niet gerealiseerd kan worden.

In deze fase van het principeverzoek heeft nog geen beoordeling van de businesscase plaatsgevonden en kan nog niet worden vastgesteld dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling.

3.2 De gemeente faciliteert deze ontwikkeling met maatschappelijke impact

Initiatiefnemer ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft hierbij een verleidende rol. In de verleidende rol stellen we andere partijen in staat om gewenste en belangrijke ontwikkelingen optimaal te realiseren. We bieden maximale ondersteuning door middel van samenwerking en procesbegeleiding, zonder zelf deel te nemen aan de grondexploitatie. Het is daarbij van belang om erop toe te zien dat deze partijen daadwerkelijk de beoogde maatschappelijke impact behalen. Daarom leggen we duidelijke afspraken vast in overeenkomsten.

3.3 De Nota Grondbeleid geeft ruimte en spelregels om bij te kunnen dragen aan een voorzienbaar tekort

Hoewel bij private grondexploitaties het streven is om de gemeentelijke kosten volledig te verhalen, zoals ook wettelijk is voorgeschreven, is dat niet altijd mogelijk. Door de macro-aftopping in het publiekrechtelijk kostenverhaal is het mogelijk dat niet te verhalen kosten voor rekening van de gemeente zullen komen. Het is ook mogelijk dat er sprake is van een voorzienbaar financieel tekort.

Een voorbeeld daarvan kan gaan over de aanleg van maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn, zoals we dit in de Nota Grondbeleid hebben opgenomen als mogelijke optie in de verleidende rol. Op die manier nemen we een deel van de investeringen in een duidelijk niet-rendabele private ontwikkeling voor onze rekening zodat de gewenste en belangrijke ontwikkeling haalbaar wordt.

We komen dan als gemeente voor de vraag te staan of we bereid zijn te betalen voor het voorzienbare tekort. We leveren dan dus een bijdrage aan een initiatief van derden als die bijdrage opweegt tegen het maatschappelijk rendement dat de ontwikkeling realiseert. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De bijdrage doorstaat de toets van ongeoorloofde staatssteun.
- De ontwikkelende partij kan de onrendabele investering goed onderbouwen en kan aantonen dat de oorzaak niet gelegen is in een te hoge aankoopprijs van de locatie. In een anterieure overeenkomst maken we afspraken over toetsing van de onrendabele investering na realisatie van de opstallen door derden en een eventuele eindafrekening indien de onrendabele top daarbij minder hoog blijkt te zijn.
- De bijdrage van de gemeente overstijgt niet het fictief berekende bedrag van het voorzien tekort indien de gemeente de grondexploitatie zelf had gevoerd op de betreffende locatie.

3.4 De raad beslist over een bijdrage in een voorzienbaar tekort

De gemeente hanteert in principe het uitgangspunt dat gebiedsontwikkelingen budgetneutraal moeten worden uitgevoerd. Een voorzienbaar tekort is wel mogelijk met impliciete toestemming van de raad vooraf. Dat voorzienbaar tekort kan zijn in de vorm van een verliesgevende grondexploitatie wanneer we voor de initiërende rol kiezen of in de vorm van een bijdrage aan een tekort in een samenwerking met of van private partijen in de initiërende of verleidende rol.

In deze fase kan uw college dus geen toezeggingen doen. Uw college kan wel de bereidheid uitspreken om de mogelijkheden en subsidiemogelijkheden te onderzoeken en op het later moment (voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst) met een voorstel naar de raad komen als daar aanleiding toe is.

4.1. Door ondertekening van de verklaringen 'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg' en 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting' kan initiatiefnemer in het kader van deze regelingen bij RVO subsidie aanvragen voor het haalbaarheidsonderzoek en de realisatie van de gemeenschappelijke ruimte.

Sinds 11 juni 2025 is het RVO-loket geopend ten behoeve van de aanvraag Stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van deze regeling om zo een subsidie te verkrijgen voor de kosten die hij heeft gemaakt in het kader zijn van haalbaarheidsonderzoek. De regeling is bedoeld om kleinschalige woonzorginitiatieven door o.a. transformatie te stimuleren. Als gemeente dienen wij een verklaring af te geven dat wij ons inspannen om op de locatie een woonzorgarrangement te kunnen realiseren. Door akkoord te gaan met dit principeverzoek spannen wij ons als gemeente in om deze ontwikkeling mogelijk te maken en kan de verklaring worden ondertekend. Hiermee kan de initiatiefnemer de subsidie aanvragen.

Aanvullend wenst initiatiefnemer gebruik te maken van de rijksregeling 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting' om een subsidie te verkrijgen voor een bijdrage in de kosten van de realisatie van de gemeenschappelijke ruimte in het plan. Ook hiervoor is een verklaring van de gemeente nodig dat wij ons inspannen om op de locatie het plan te kunnen realiseren. Door akkoord te gaan met dit principeverzoek is dat het geval. Gelet hierop kan ook deze verklaring worden ondertekend. Hiermee kan de initiatiefnemer de subsidie aanvragen.

5.1. De financiële belangen van de initiatiefnemer worden beschermd

Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage worden de financiële belangen van de initiatiefnemer beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van het openbaar maken van de informatie.

Kantttekeningen en risico's

1.1. De ontwikkeling dient verder uitgewerkt en afgestemd te worden

De (stedenbouwkundige) hoofdopzet is grotendeels akkoord maar het programma van 30 appartementen is wel ambitieus gelet op o.a. de opgaven groen/landschappelijke inpassing en parkeren. De gehele locatie is gelegen in het beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat de nieuwbouw passend dient te zijn binnen de beschermde omgeving. Dit

vraagt om een zorgvuldige inpassing. Een aantal conceptversies van het plan is reeds beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is voor een groot gedeelte voorstelbaar geacht, maar een nadere uitwerking en beoordeling is nog nodig. Ook een landschappelijk inpassingsplan en een nadere uitwerking van de situering van de parkeerplaatsen en inritten is daarbij noodzakelijk.

1.2. Er dient een voorstel voor aanpassing van de openbare ruimte te worden opgesteld

Er zijn bij omwonenden reeds geruime tijd zorgen over de huidige verkeerssituatie rondom het plangebied (Wilhelminastraat, Soutsweg en Kroonstraat). Ook zijn er voor deze ontwikkeling aanpassingen in het openbaar gebied noodzakelijk, zoals een oversteek en de gedeeltelijke verharding van een zandweg. Gelet hierop dient in samenspraak met de gemeente een voorstel voor de aanpassing van het openbaar gebied te worden uitgewerkt. Hierbij wordt nadrukkelijk betrokken de mogelijkheden om de verkeersveiligheid te verbeteren.

1.3. Er dienen (milieu)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, spuitzones, geur, flora- en fauna, een akoestisch onderzoek en een Aerius berekening (stikstof).

1.4. Er is sprake van een project m.e.r. beoordelingsbesluit

Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit dient deze beoordeling plaats te vinden. Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, beslist het bevoegd gezag dat er geen m.e.r. nodig is. De motivering wordt in het ontwerpbesluit van de Bopa opgenomen. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van de Bopa procedure.

2.1. Bindend adviesrecht gemeenteraad

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 legeskosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-. De conceptaanvraag en de daaropvolgende complete aanvraag omgevingsvergunning (voorzien van een etfal-motivering) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld.

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving, de uitvoering van het plan en de inrichting van het openbaar gebied. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke inzet berekend (o.a. kosten projectleider) die bij wijze van voorschot bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo nieuwbouw te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. In dit geval is er nog sprake van kosten voor de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van de ontwikkeling (onder andere realiseren oversteek en verharding zandweg) die op de initiatiefnemer zullen worden verhaald.

Het bovenstaande kan wijzigen indien uiteindelijk blijkt dat sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling en de raad heeft besloten bij te willen dragen in het tekort.

Voordat de gemeente verdere inzet gaat leveren voor het initiatief, dient de

intentieovereenkomst gesloten te zijn en het voorschot op de plankosten door initiatiefnemer te zijn voldaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, Intaketeam
R&E, Steffen van der Wielen, planeconoom
R&E, Jeroen Veraa, sr. beleidsadviseur Wonen
R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige
R&E, Paul Hecker, sr. jurist
R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur Groen, Natuur en Landschap
R&E, Martijn de Leeuw, beleidsadviseur Mobiliteit
R&E, Lisanne Kegel, beleidsadviseur Monumenten en Architectuur
OCSW, Evy Reinders, beleidsadviseur Sociaal domein
OG, Niels Kessels, projectengineer Verkeer & Infratechniek

Extern:

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Provincie Limburg
SML Wonen
Veiligheidsregio

Participatie

Initiatiefnemer heeft reeds met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen en andere stakeholders uit Stramproy overleg gevoerd over het planvoornemen. Initiatiefnemer wordt verzocht de participatie voort te zetten.

Communicatie

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

Op 12 juni jl. is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 juli 2026 de tijd gegeven om een aanvraag Bopa in te dienen. Voorafgaand daaraan dienen de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst gesloten te zijn.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Geulenhof
2. Principeverzoek Geulenhof Visiedocument
3. Antwoordbrief principeverzoek Geulenhof
4. Bijlage bij antwoordbrief: informatie Bopa
5. Formulier 'verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SWZ'
6. Formulier 'verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SOO '

Niet openbare bijlage:

7. Principeverzoek Geulenhof Begeleidende brief met verzoek financiële intenties

principe verzoek

transformatie / uitbreiding

gemeentelijk monument
Wilhelminastraat 20-22
Stramproy
28 mei 2025

Kwaspen + Laenen architectuur

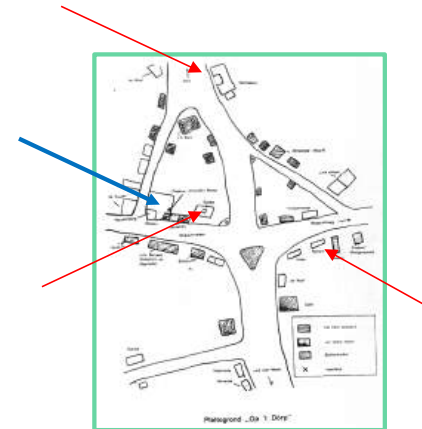
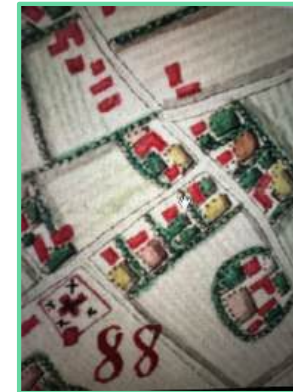




300+ jaar samen leven in de brouwerij: een unieke plek vol dynamiek en ontwikkeling

Oudste bekende verwijzing gaat terug naar 1724

- Huidige straat was de hoofdweg van Stramproy
- Boerderij-brouwerij Geulenhof was 1 van de 4 brouwerijen van het dorp
- Via vererving komt het rond 1800 in eigendom van de familie Camp
- Op Wilhelminastraat 9A stond een langgevelboerderij van Bullens



1867 – 1903: veel nieuwe leven en actie in de brouwerij

- Hendrik Camp verkoopt de boerderij-brouwerij aan Michael Maes
- Camp blijft er wel wonen, Maes overlijdt kort daarop: zijn vrouw trekt in
- Zoon Jean pakt de leiding en vervangt Geulenhof voor het huidige pand
- Meerdere families en arbeiders wonen en werken samen op deze plek

1903 – 1974: een drukte van jewelste

- Tussen 1901 en 1934 fungeert deze plek als plein en tramhalte
- In 1903 komt de eerste stoommachine van Rooj in dit pand
- Michel Maes timmert flink aan de weg vanaf 1909 en breidt sterk uit
- Wilhelminastraat 9A wordt een overtuin: uitkijkend op het monument
- In 1974 wordt de brouwerij verkocht en stopt het brouwproces



1985-2025: het monument raakt verwaarloosd, de tuin en overtuin verwilderd.
Het leven in de brouwerij verdwijnt. **Verval of voedingsbodem?**

2025 en verder? Welke keuze maken we?



Geulenhof, De Kroon & Maes

Al 300 jaar is dit een plek van verbinding:
samen leven, werken, zorgen en ontmoeten.

Hoe behouden we deze plek en deze historie?

Het herstellen en herbestemmen van deze unieke maar
verwaarloosde plek is een droom én een missie geworden.



Wie doet mee?



Unieke kans om meerdere problemen op te lossen in een win-win-win concept

Wonen



Langer thuis
Eengezinswoningen bezet
Tekort seniorenwoningen
Doorstroomstokt

Zorg

Tekort aan zorgpersoneel
Mantelzorgers onder druk
Eenzaamheid op de loer

Demografie Stramproy



Vervallen
monument &
verwilderd kavel

Maatschappelijk
betrokken lokale
initiatiefnemers



GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij



Kern van het concept

- Zelfstandig wonen in een woonhof
- Naar elkaar omzien en elkaar helpen
- Samen activiteiten doen én eigen privacy
- Zorg en ondersteuning aan huis door combinatie van informele en formele zorg



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Succesfactoren woonzorghofjes

- Mix van doelgroepen en behoefte
- Eigen kracht: niet over-faciliteren
- Dichtbij voorzieningen voor senioren
- Juridische afspraken als vliegwiel
- Ecosysteem verankerd in gemeenschap



GEULENHOF

samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Doelgroepen

- 55+ zelfstandig wonend met zorgvraag (50%)
- 55+ vitaal en (nog) zonder zorgvraag (40%)
- Starters of jonge stellen zonder zorgvraag (10%): voorrang voor zorgmedewerkers
- Nieuwbouw voor kopers
- Monumentappartementen voor huurders

Woningen Wilhelminastraat 20-22

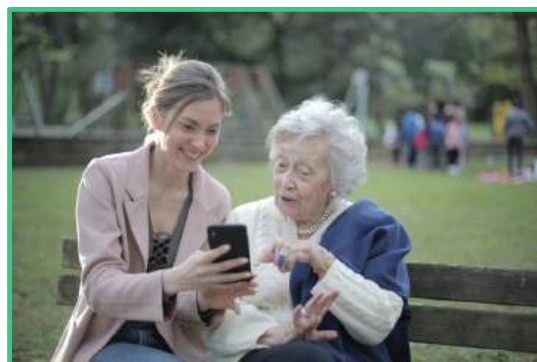
- 7 monumentale zorgappartementen (huur)
- 3 monumentale loftappartementen (huur)
- 8 ruime levensloopbestendige hoeve appartementen (koop)

Woningen Wilhelminastraat 9A

- 12 ruime levensloopbestendige hoeve appartementen (koop)

Gemeenschappelijke voorzieningen

- Ruimte voor activiteiten en ontmoeten
- Keuken
- Logeerkamer
- Wasruimte
- Terras, tuin en moestuin
- Parkeerplaatsen en fietsenstalling
- Nabij huisarts, OV-halte, fysio, tandarts, supermarkt, horeca én buitengebied



Kritieke succesfactoren

- Geen winstoogmerk = verlieslatend
- Nieuwbouw op kavel & in tuin
- Medewerking gemeente: procedure & woondealeisen
- Enthousiasme & medewerking gemeenschap en burens
- Geulenhof is een proeftuin: we blijven leren
- Samenwerking in de keten: De Zorggroep, LvH, PuntWelzijn, huisarts, gemeente
- Altijd de vraag: "Hoe kan het wel?"





GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij

[Woningen](#) [Voorwaarden](#) [More](#)

[Aanmelden](#)

samen **wonen** samen **zorgen** samen **ontmoeten**

Een woonhof in het hart van Stramproy waar:

- > Bewoners naar elkaar omzien en elkaar helpen
- > Bewoners samen activiteiten doen én hun eigen privacy hebben
- > Verzorging en verpleging thuis mogelijk is
- > Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes aanwezig zijn

[Ik wil kopen](#)

[Ik wil huren](#)



Ontdek de woningen



Ruime appartement (80-100 m2)

Koopwoning
Levensloopbestendig
2 of 3 slaapkamers
Eigen buitenruimte
Luxe afwerking



Zorgappartement (45-65m2)

Huurwoning
Levensloopbestendig
Rolstoeltoegankelijk
1 slaapkamer
Monumentaal wonen



Loftappartement (65-90m2)

Huurwoning
Split-level
Starterswoning
1 of 2 slaapkamers
Monumentaal wonen

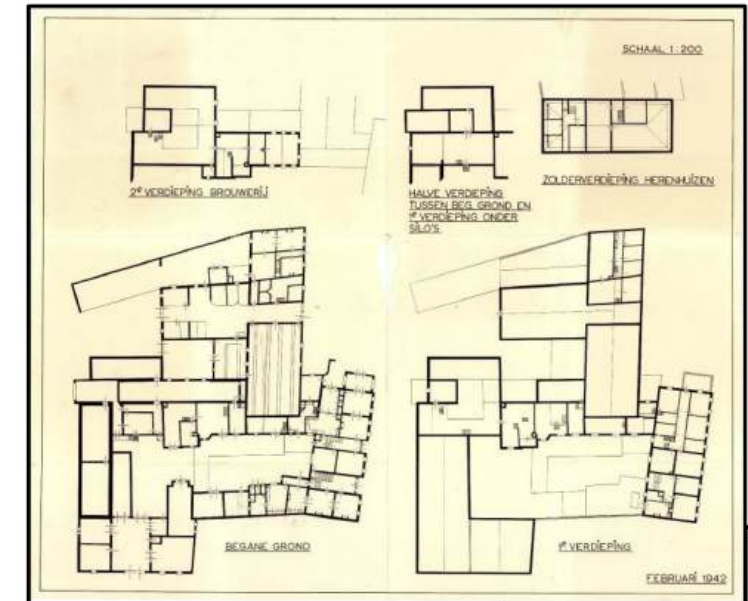
een **lint** en heel veel **bouwfasen**



Wilhelminastraat 20-22
In 1811-1832



Wilhelminastraat 9A
In 1811-1832



bouwhistorisch onderzoek

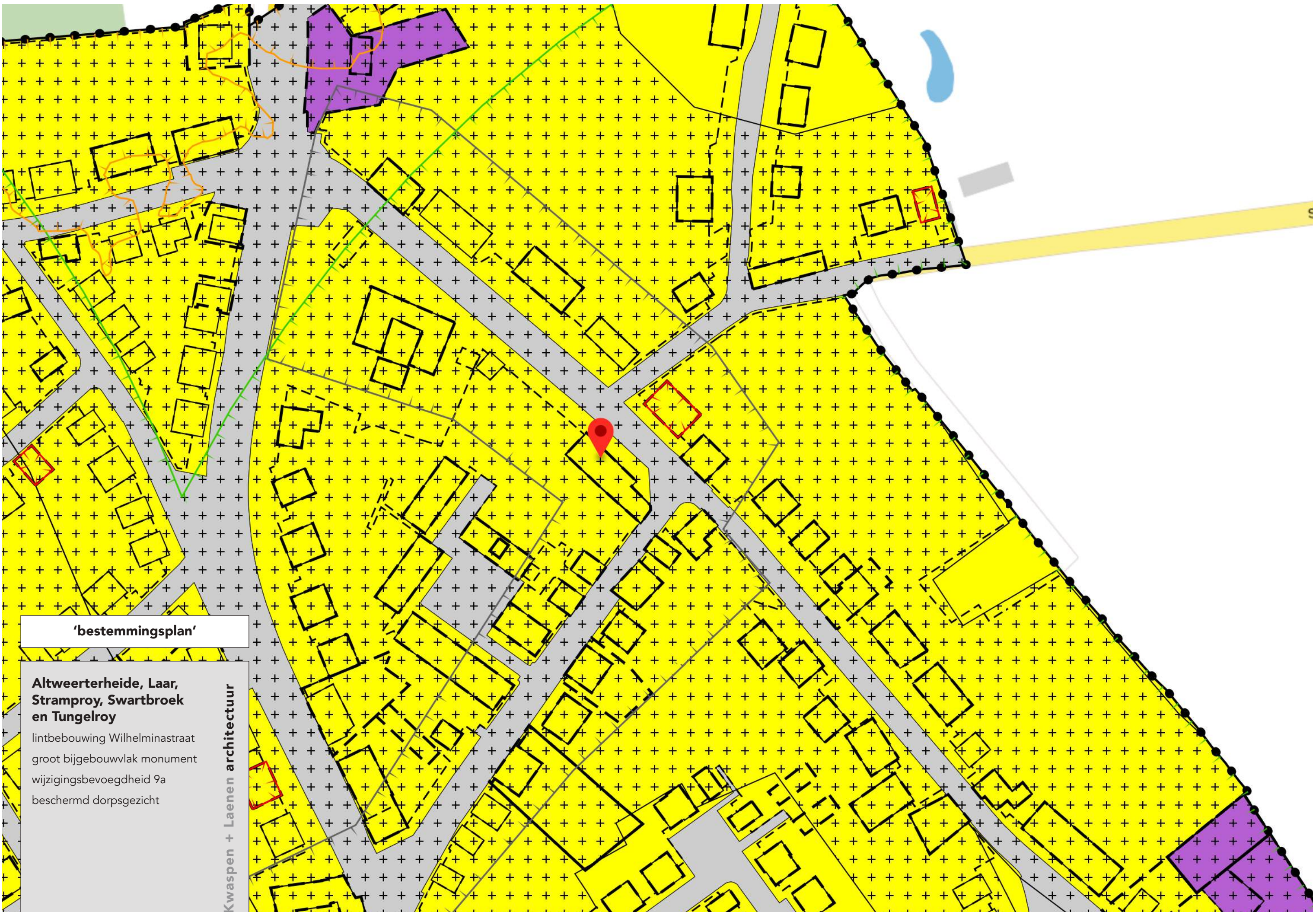
Kwaspen + Laenen architectuur

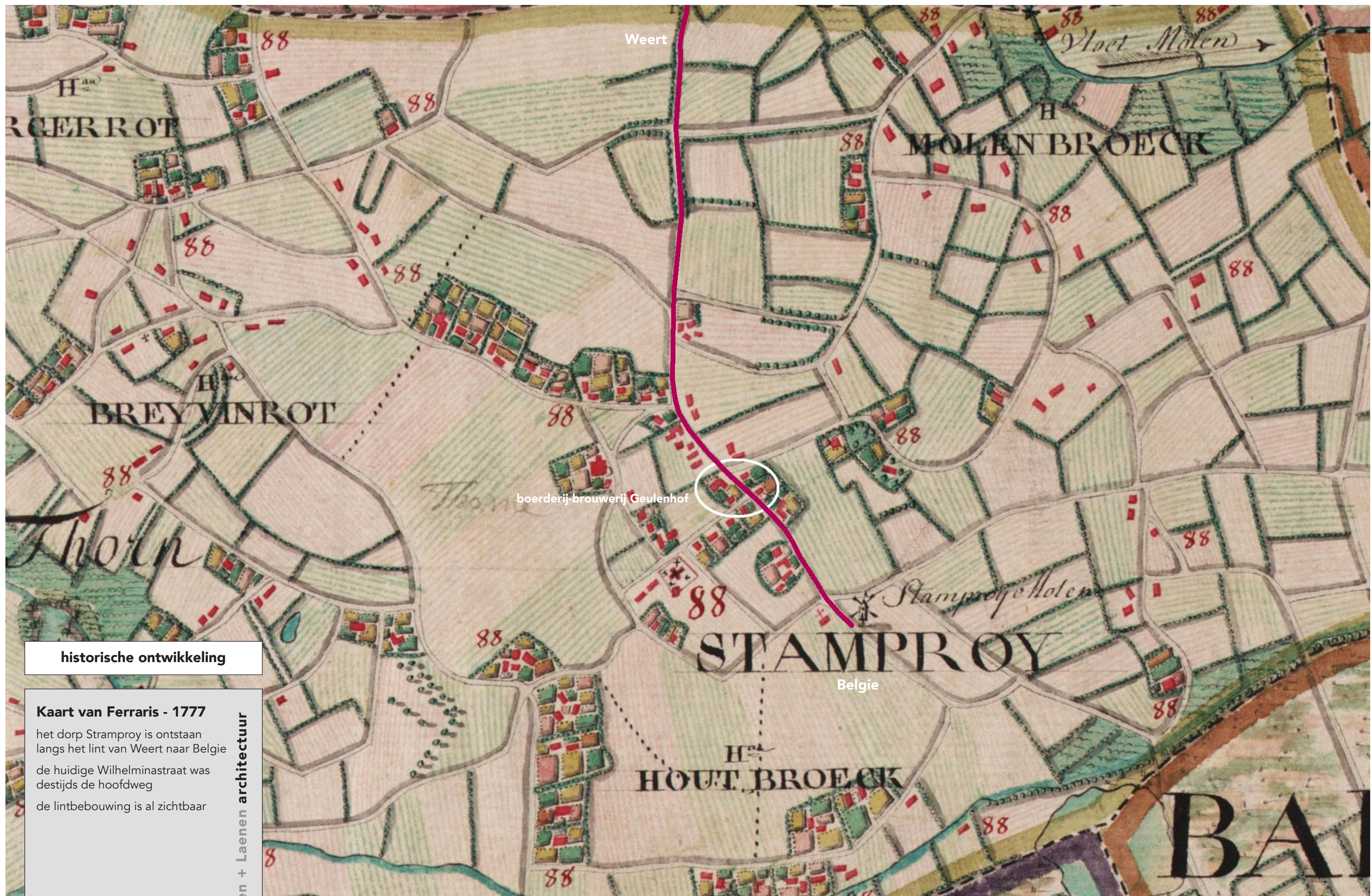
Inzichten Wilhelminastraat en omgeving

- Voormalige Dorpstraat had een belangrijke functie als hoofdweg: tramlijn, tramhalte, veel bedrijvigheid en nog meer ontmoetingen
- Dorp ontstond als (gesloten) lint aan deze hoofdweg
- Op het kavel stond een langgevelboerderij met schuur (tot 1900)
- Naast het monument stond boerderij tussen Geule en Gotjes
- Lintbebouwing is later onderbroken om meer tuinen te creëren

Inzichten Wilhelminastraat 20-22

- Tussen 1724 en 1903 stond hier een grote hoeve boerderij
- Exterieur & casco krijgen hoge waardestelling; aanbouw en interieur meestal een lagere waardestelling of worden bestempeld als indifferent
- Vanaf 1903 waren er 5 bouwfasen met zeer veel dynamiek
- Tussen 1942 en 1971 stond de gehele tuin vol brouwerijgebouwen
- Tuin is pas ontstaan na 1971: familie koos voor meer kwaliteit van leven





historische ontwikkeling

Kaart van Ferraris - 1777

het dorp Stramproy is ontstaan langs het lint van Weert naar België
de huidige Wilhelminastraat was destijds de hoofdweg
de lintbebouwing is al zichtbaar

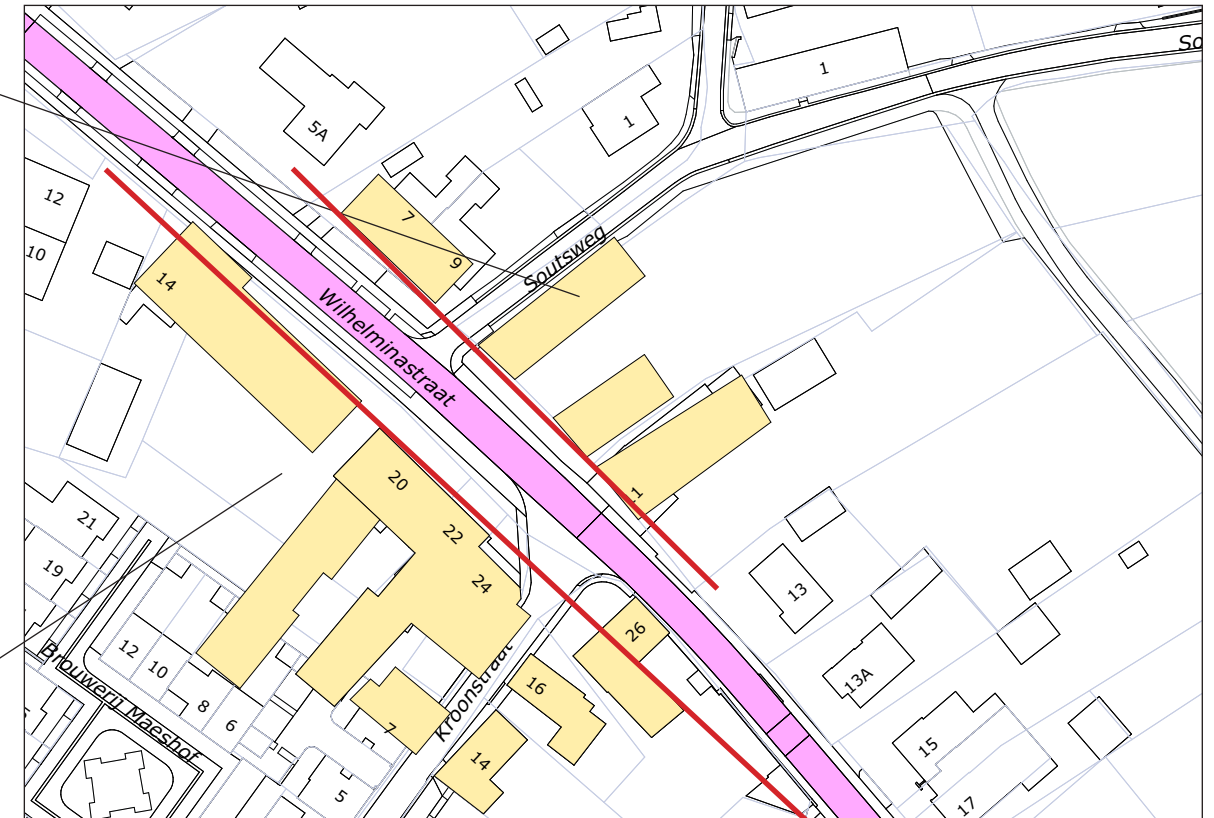
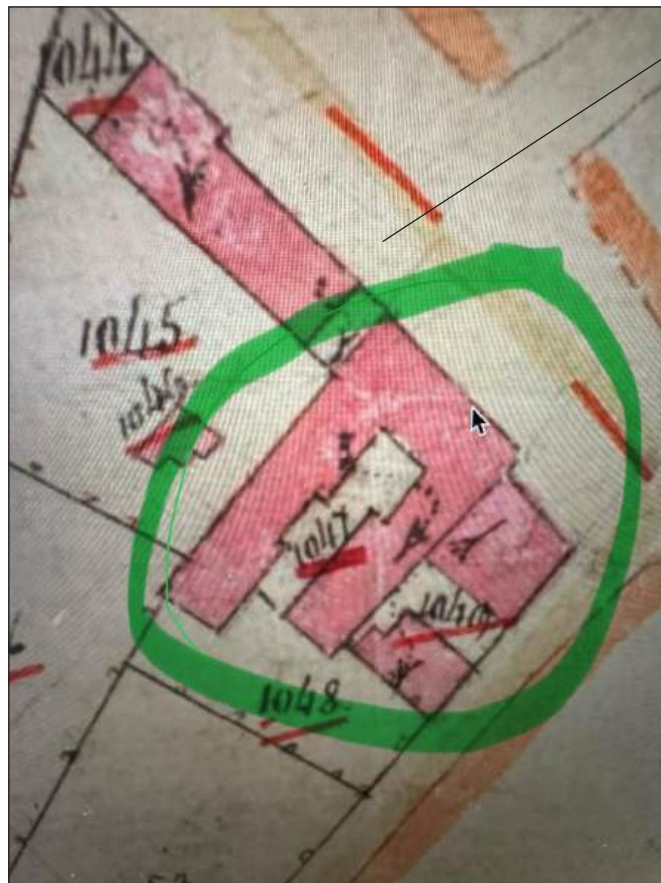
historische ontwikkeling

1811 - 1832

langgevelboerderij op kavel 9a
tussen twee boerderijen in

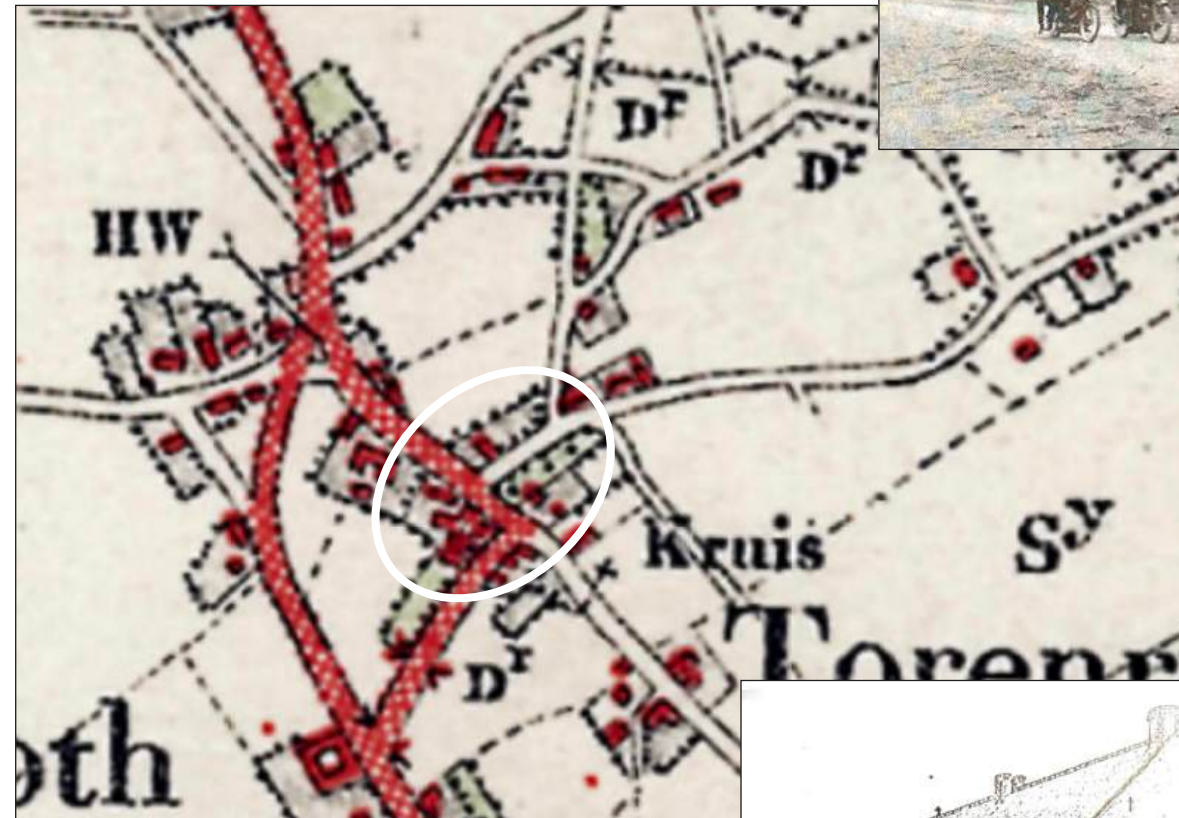
hoeveboerderij op kavel 20-22
naast langgevelboerderij

Kwaspen + Laenen architectuur



boerderijen aan beide zijden van de weg langs het lint

de poort aan de straat zou een overblijfsel kunnen zijn van de toegang tussen de boerderijen uit 1811



tussen Geule en Gotjes



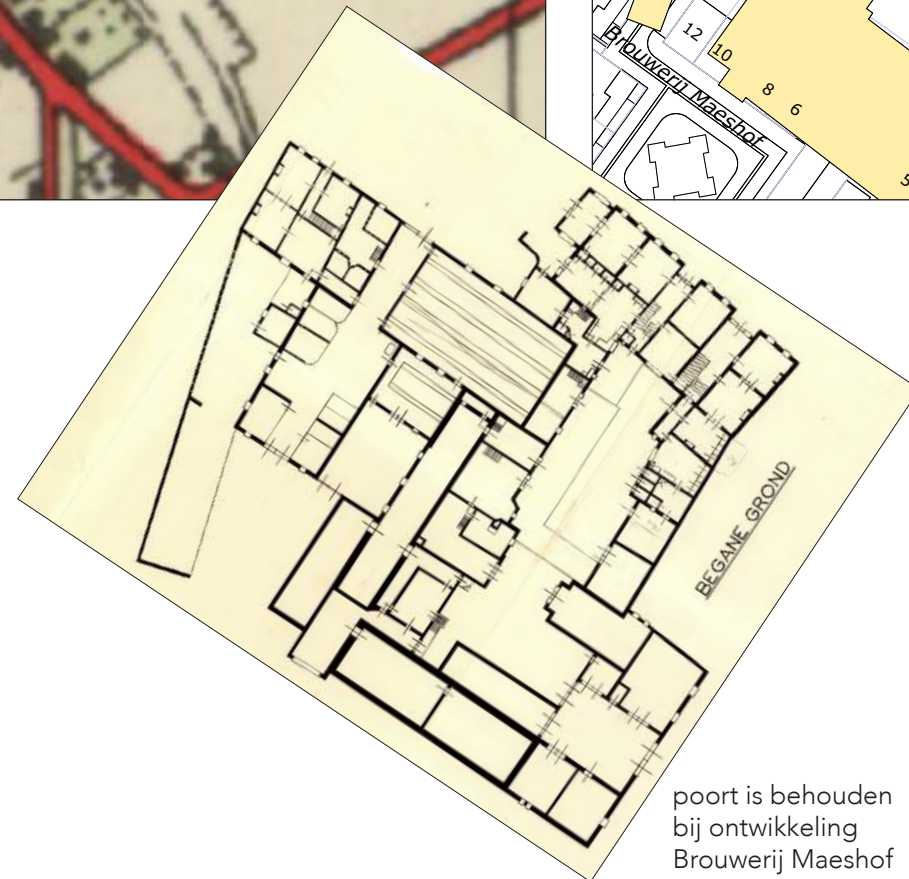
in 1903 is het monument gebouwd naast de bestaande boerderij
tussen 1910 en 1934 had het een pleinfunctie bij de tramhalte

historische ontwikkeling

1914 - 1942

tuin / park op kavel 9A
met pad en poorten naar
Wilhelminastraat
monument op kavel 20-22
boerderij Geulle naast monument
langgevelboerderij naast nr 9A
staat er nog

Kwaspen + Laenen architectuur



poort is behouden
bij ontwikkeling
Brouwerij Maeshof

historische ontwikkeling

1942 - 1970

tuin / park op kavel 9A

monument op kavel 20-22

flinke uitbreiding in tuin en Maeshof

Kwaspen + Laenen architectuur



historische ontwikkeling

1970 - heden

tuin / park op kavel 9A

nr. 22 getransformeerd tot woonhuis
 brouwerij wordt deels gesloopt
 t.b.v. prive tuin

Kwaspen + Laenen architectuur



stedebouwkundige plan

een concept

de straat wordt hersteld
en doorgetrokken

het lint waaromheen Stramproy is
ontstaan wordt afgemaakt

alle gebouwen spelen een
belangrijke rol

in twee richtingen een sterke
relatie tussen alle woontypes

de parkachtige tuin blijft intiem en
behouden

alle woningen hebben parkeer-
voorzieningen voor de deur

het buitengebied blijft onbebouwd
en groen

Kwaspen + Laenen architectuur



stedenbouwkundige plan

woningtypes

middenhuur	9 stuks
dure huur	1 stuks
betalbare koop	16 stuks
dure koop	4 stuks
geen sociale huur maar 83,33 % betaalbaar!	

Kwaspen + Laenen architectuur

stedebouwkundige plan

Kwaspen + Laenen architectuur



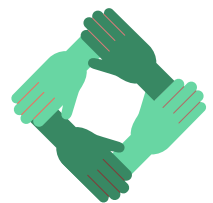


stedenbouwkundige plan

Kwaspen + Laenen architectuur

Gezamenlijke buitenruimtes

- Parkachtige tuin
- Terras
- Moestuin

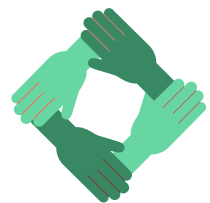


samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Tuinieren
Activiteiten
Genieten
Toegankelijk
Flaneren
Schaduw
Zon
Zitten
Groen
Hofwoningen
Recreatie

Gezamenlijke voorzieningen

- Activiteitenruimte
- Gezamenlijke keuken
- Wasruimte
- Logeerkamer



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Ontmoeten

Activiteiten

Gedeelde lasten

Toegankelijk

Koken & eten

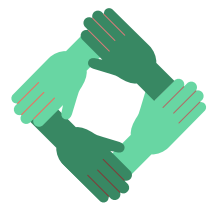
Genieten

Bezoek ontvangen

Recreatie

Gezamenlijke activiteiten

- Koken en eten
- Tuinieren
- Sportieve activiteiten
- Eigen initiatieven



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Ontmoeten

Mee doen Activiteiten

Tuinieren

Toegankelijk

Koken & eten

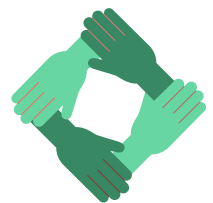
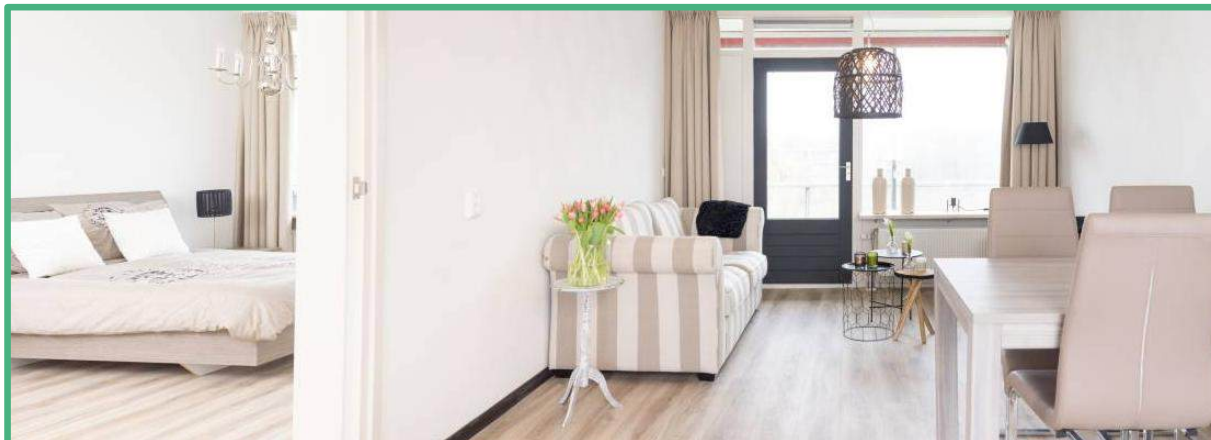
Genieten

Samen vieren

Recreatie

Zorggeschikte woningen

- Levensloopbestendig
- Eigen privacy
- Aparte slaapkamer(s)
- Zelfstandig wonen



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Drempelloos

Nabij voorzieningen

Comfortabel

Privacy

Zorg thuis ontvangen

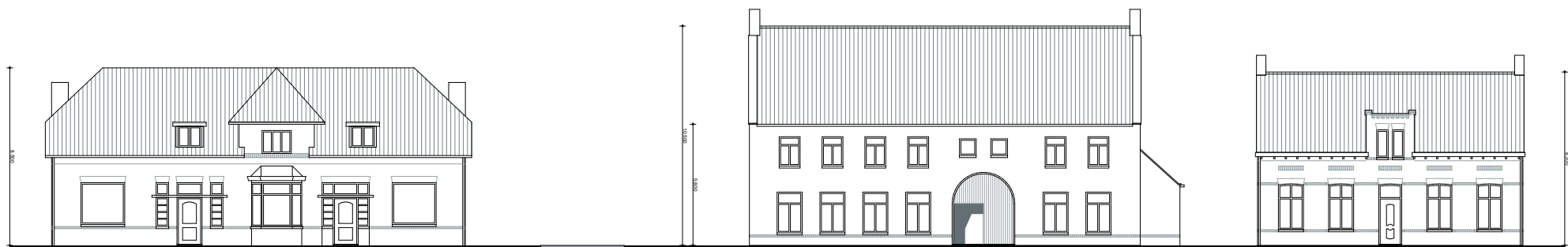
Noaberschap

Rollator of rolstoel

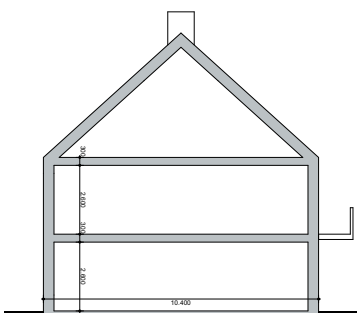
Duurzaam



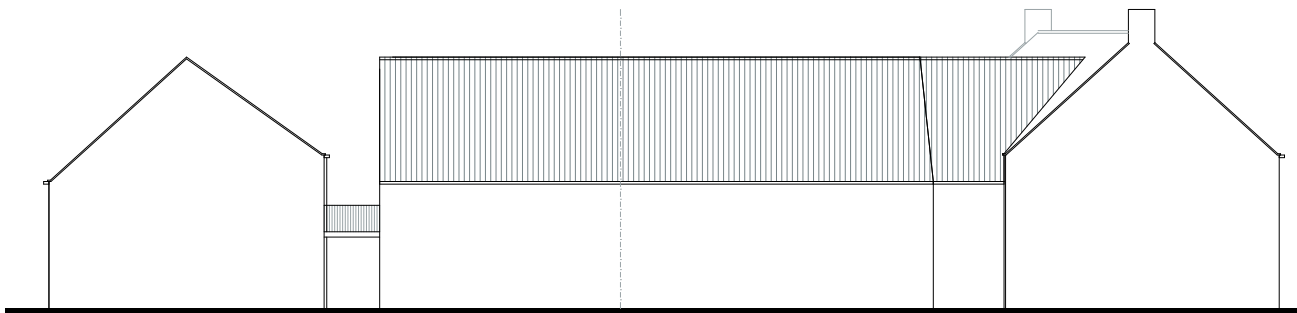
straatbeeld 'even' - monument zijde



straatbeeld 'oneven' - overtuin zijde



dwarsdoorsnede



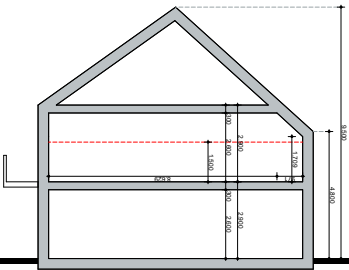
straatbeeld soutsweg

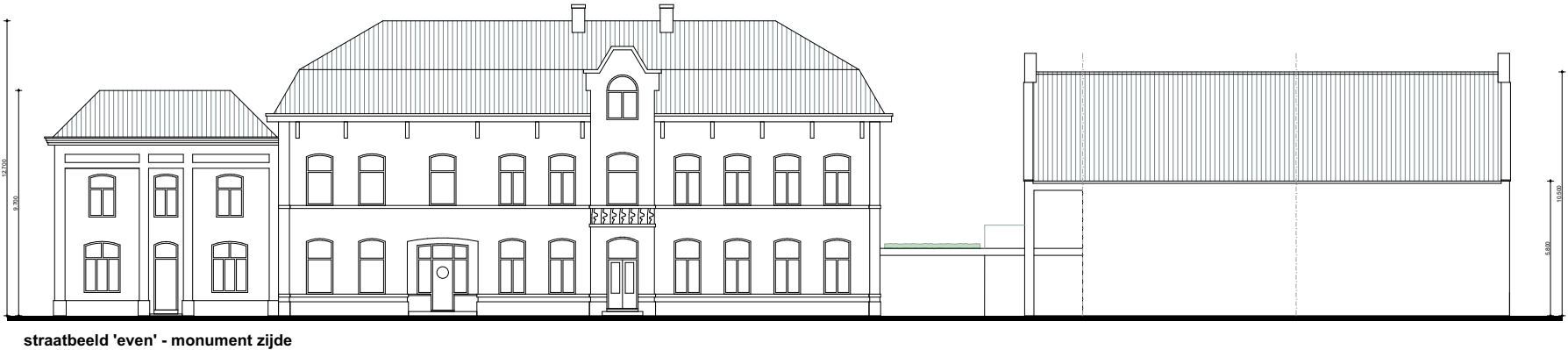
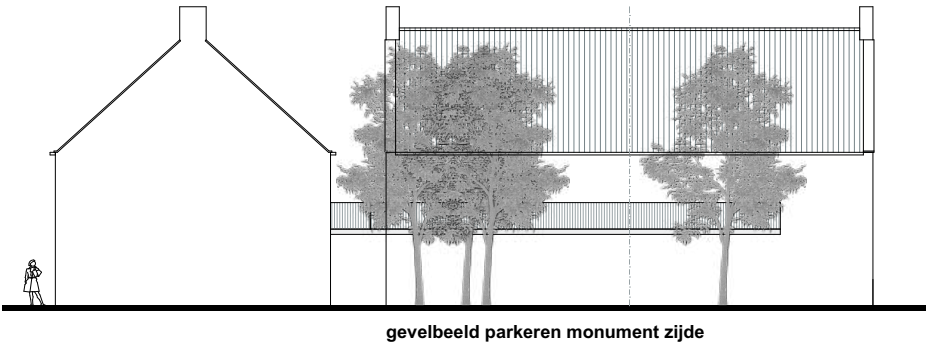
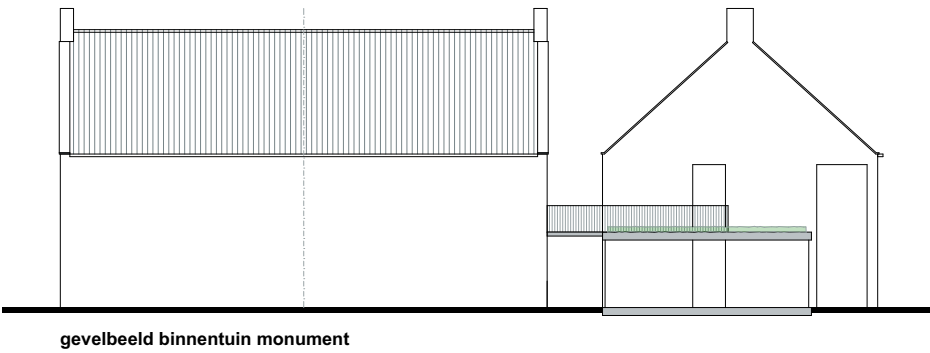


gevelbeeld binnenzijde hoeve

gevelbeelden

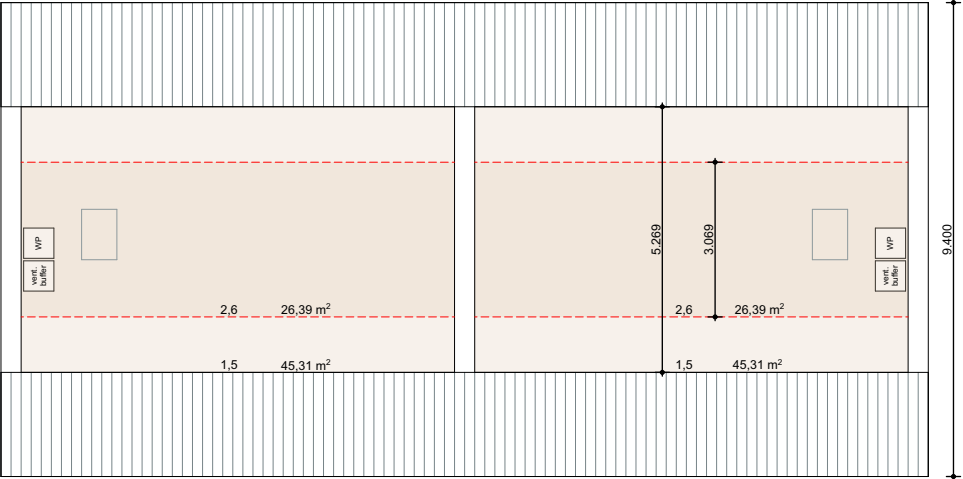
Kwaspen + Laenen architectuur





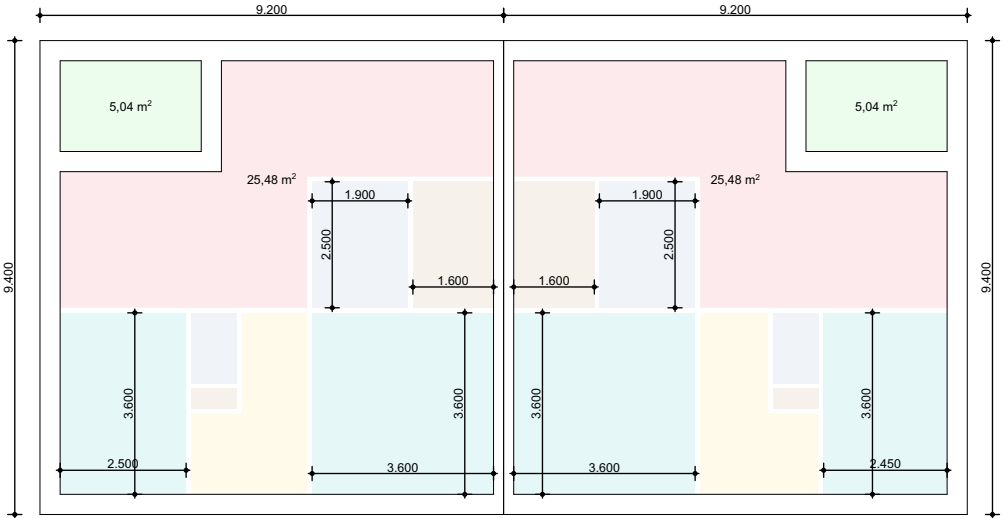
gevelbeelden

Kwaspen + Laenen architectuur



2^e verdieping
type 2

GO 45 m²



1^e verdieping
type 2

GO 66 m²

plattegronden type 2

begane grond

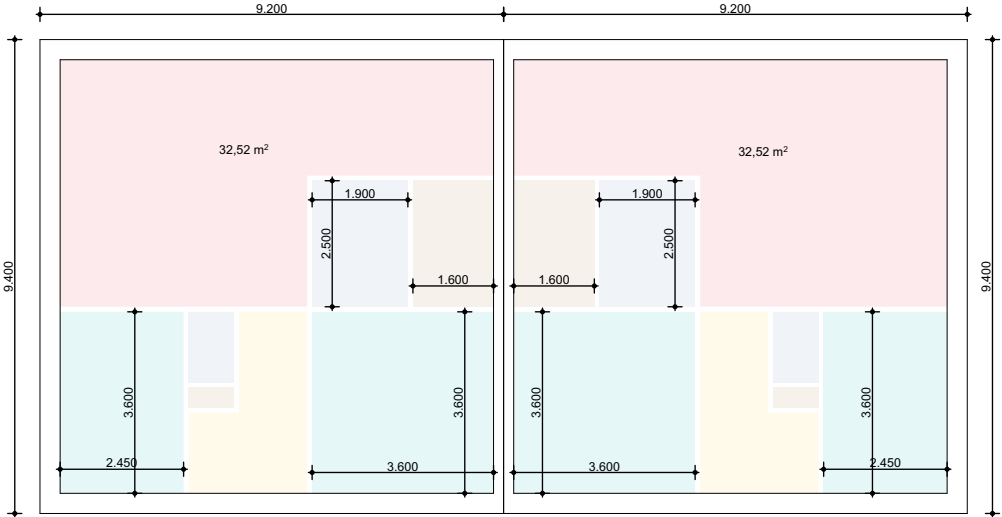
73 m²

eerste verdieping

66 m²

+ 45 m² op tweede verdieping

Kwaspen + Laenen architectuur

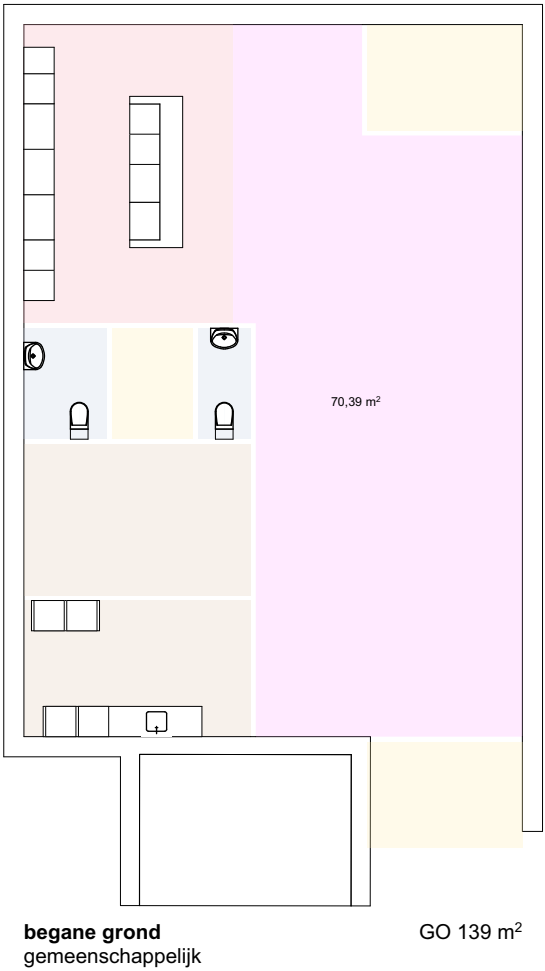


begane grond
type 2

GO 73 m²

gemeenschappelijke ruimte

Kwaspen + Laenen architectuur



Samenvatting

Het pand aan de Wilhelminastraat 20-22 te Stramproy kent een relatief korte geschiedenis van ruim **120 jaar**, die onder te verdelen is in **vier bouwfasen**.

Deze bouwfasen na de realisatie in **1903** hebben met name betrekking op de functiewijziging van het linker deel van bedrijfsgedeelte naar tweede woonhuis in **1921** en vervolgens een tweetal fasen van modernisering / aanpassing aan de eisen van de tijd in de **50er jaren** van de vorige eeuw en **1971**.

Voegt de verbouwing van 1921 nog een geheel nieuwe tijdslaag van cultuurhistorische waarde toe in de overgang van Jugendstil naar art Decostijl, kenmerken de daaropvolgende bouwfasen zich door een verschraling van de bestaande cultuurhistorische waarden van met name het interieur.

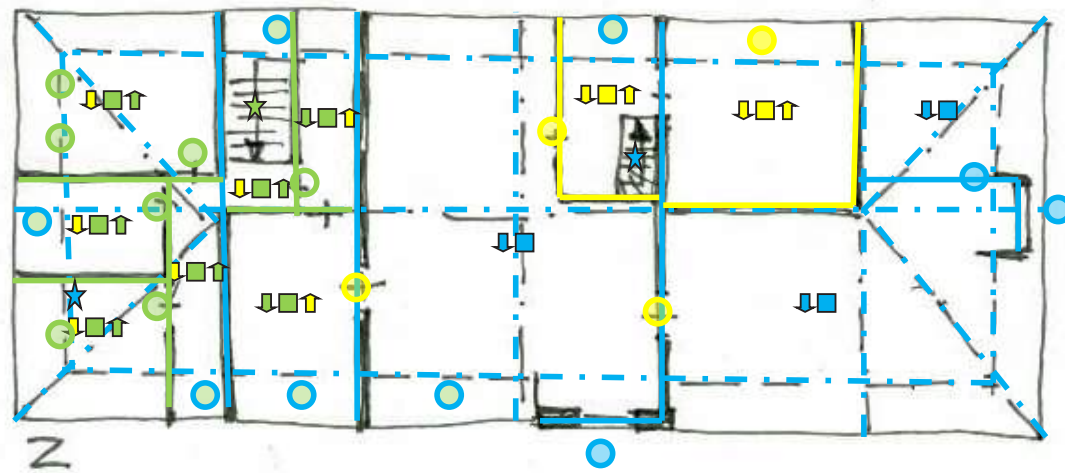
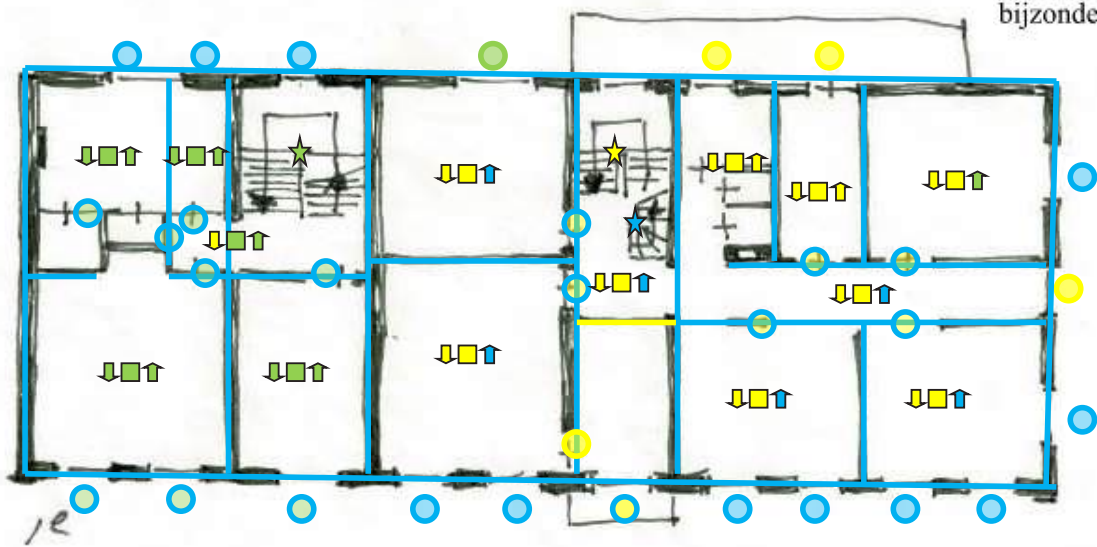
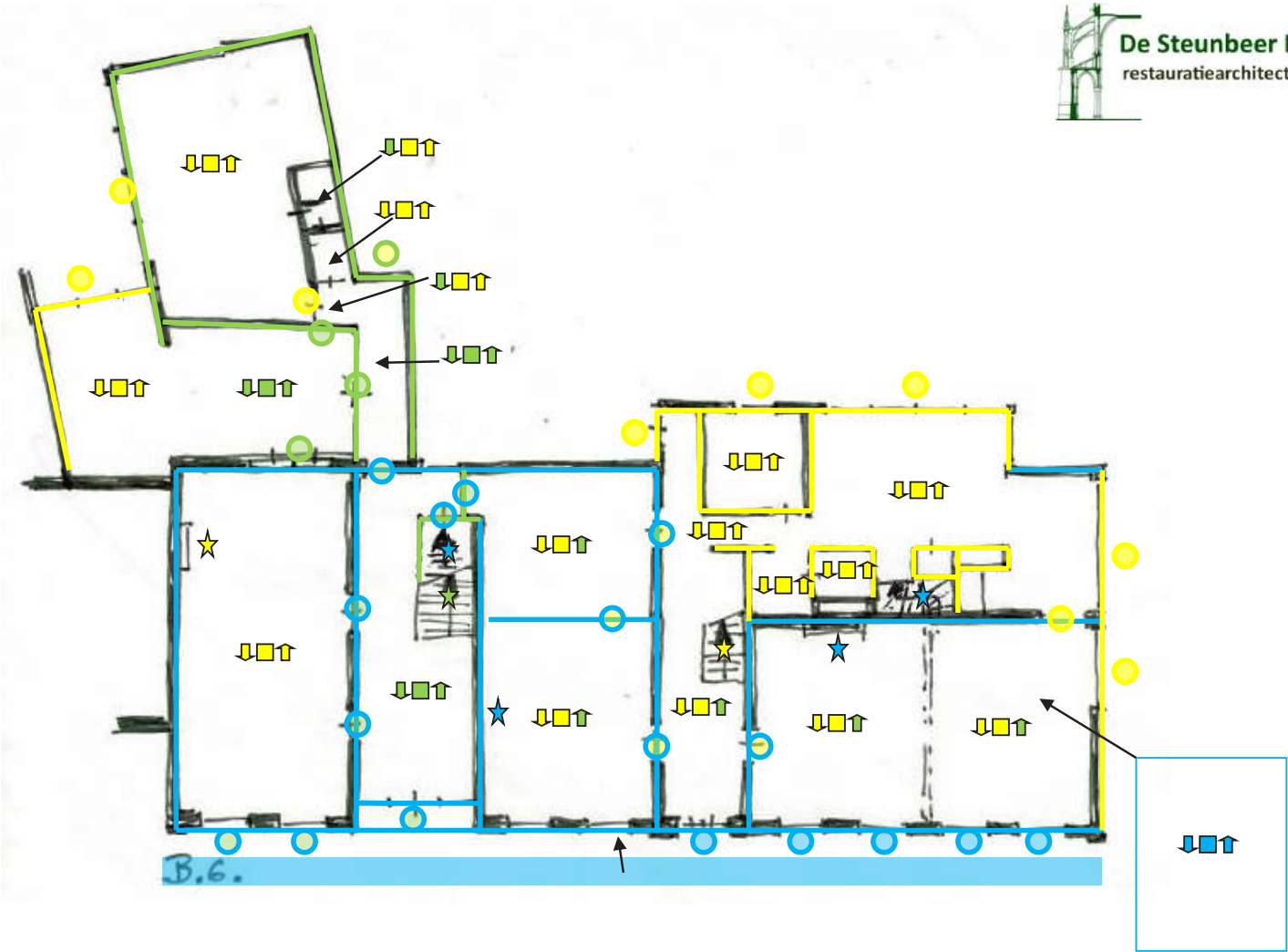
Hierdoor is de **cultuurhistorische waarde van het exterieur en casco over het algemeen hoog** gewaardeerd, terwijl het **interieur een divers beeld** van hoge, positieve en indifferente waarden vertegenwoordigd.

Geadviseerd wordt om bij de planvorming met betrekking tot herbestemming er zorg voor te dragen dat de beschreven hoge en positieve waarden als uitgangspunt worden genomen.

Het is voorstelbaar dat ook de hoog gewaardeerde onderdelen bij de herbestemming op terughoudende wijze worden aangepast, om de herbestemming en daarmee het behoud van het pand mogelijk te maken. Daarbij zal gemotiveerd moeten worden dat de hoge waarde van het betreffende onderdeel slechts terughoudend wordt aangetast door de wijziging / ingreep en deze daarmee defacto wordt gehandhaafd.

Daar waar het onderdelen met een positieve waardering betreft, is bij de herbestemming aanpassing / vervanging mogelijk, om de herbestemming en daarmee het behoud van het pand te faciliteren. Daarbij zal gemotiveerd moeten worden dat de positieve waarde van het betreffende onderdeel niet dusdanig wordt aangetast dat de toegekende waarde verloren gaat.

Het zou een **meerwaarde voor de nieuwe ontwikkeling** zijn, indien een deel van de her en der in het pand **aanwezige memorabilia van het brouwerijverleden ingepast** kunnen worden.



hoog / positief / indifferent
waardering gevelopeningen: rand = kozijn; kern = raam/vulling
waardering afwerking interieur: ↓ vloer; ■ wand; ↑ plafond
bijzonder onderdeel: ★

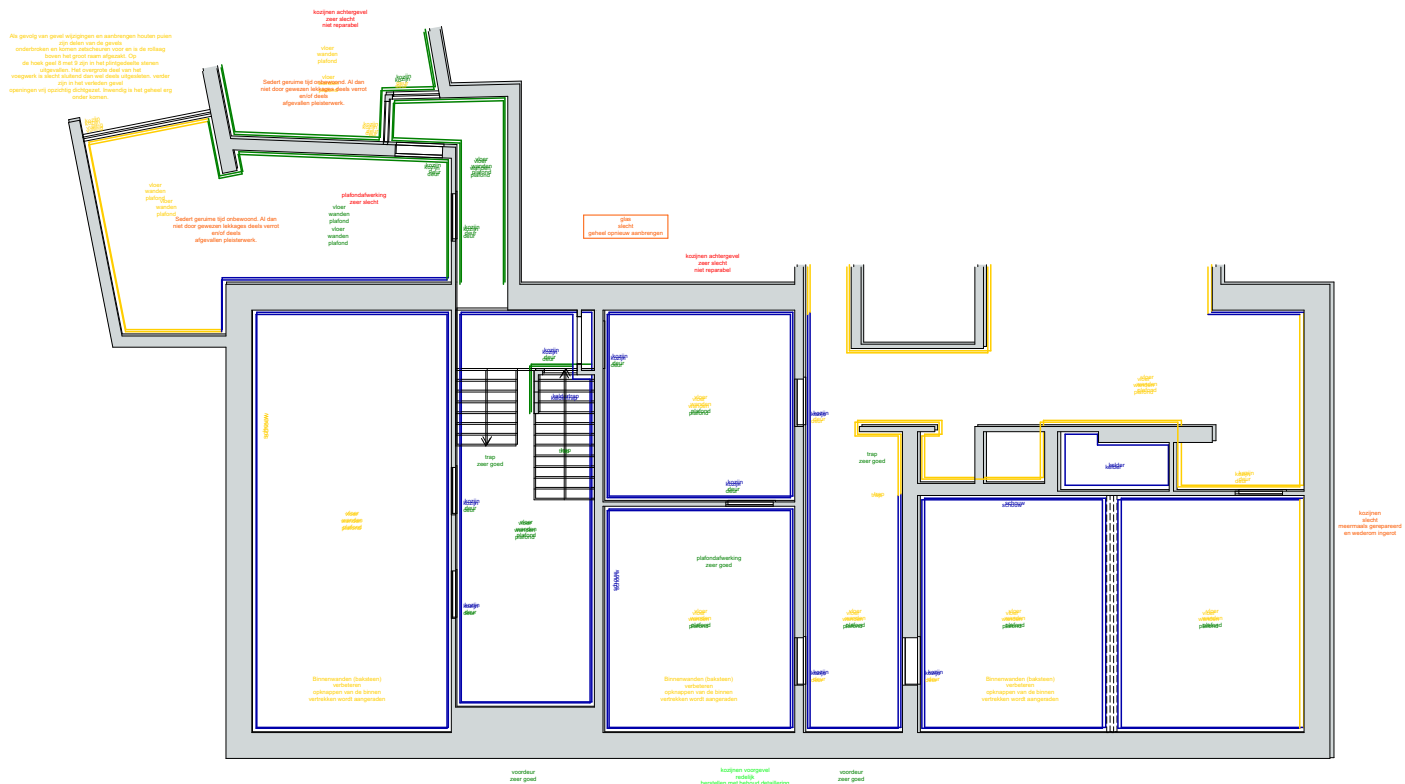
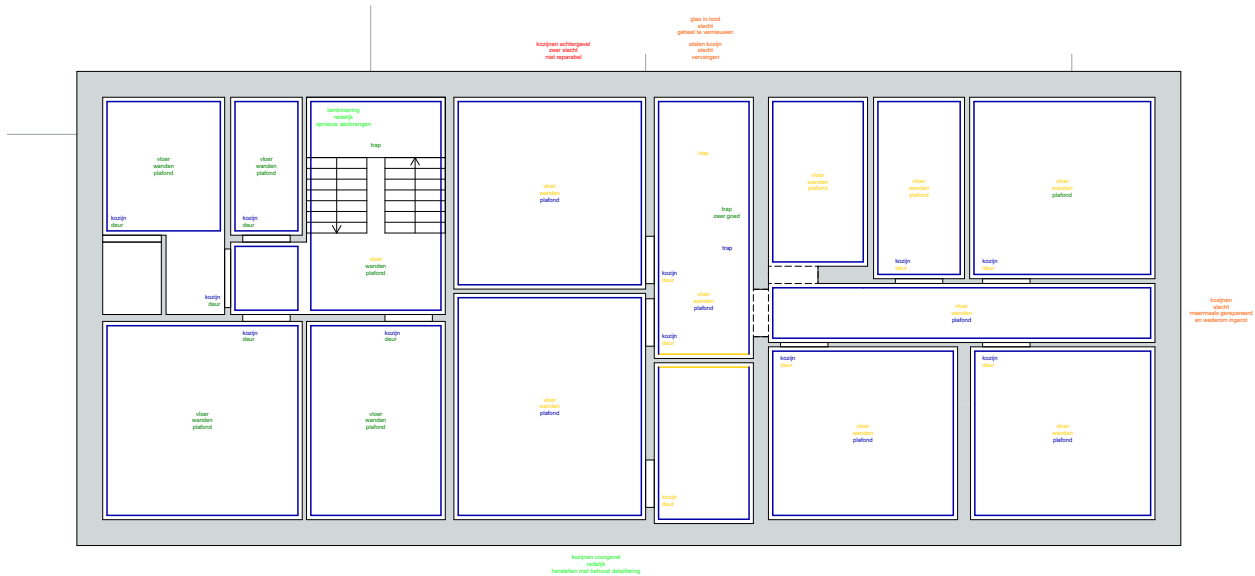
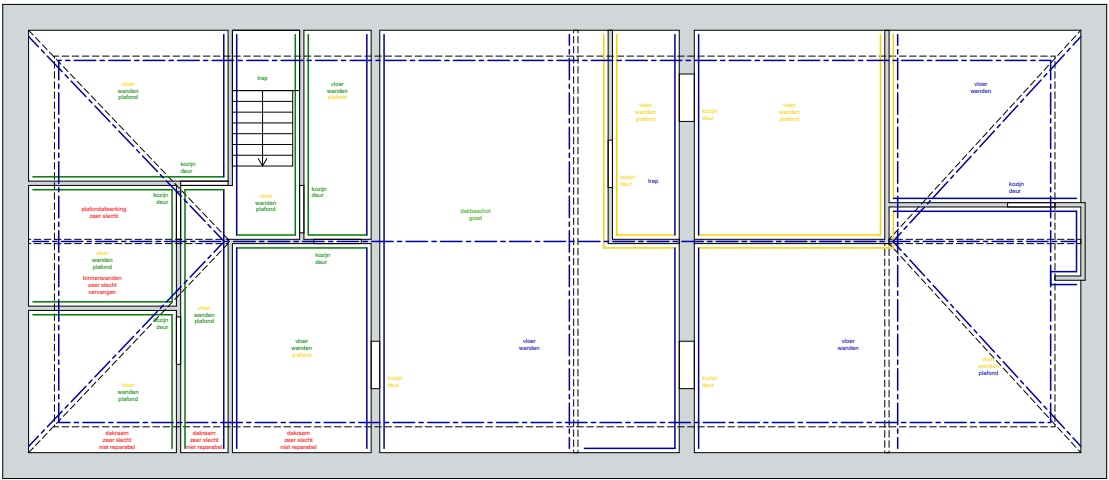
bouwhistorisch onderzoek

Kwaspen + Laenen architectuur

herbestemming monument

plattegronden bestaand

Kwaspen + Laenen architectuur

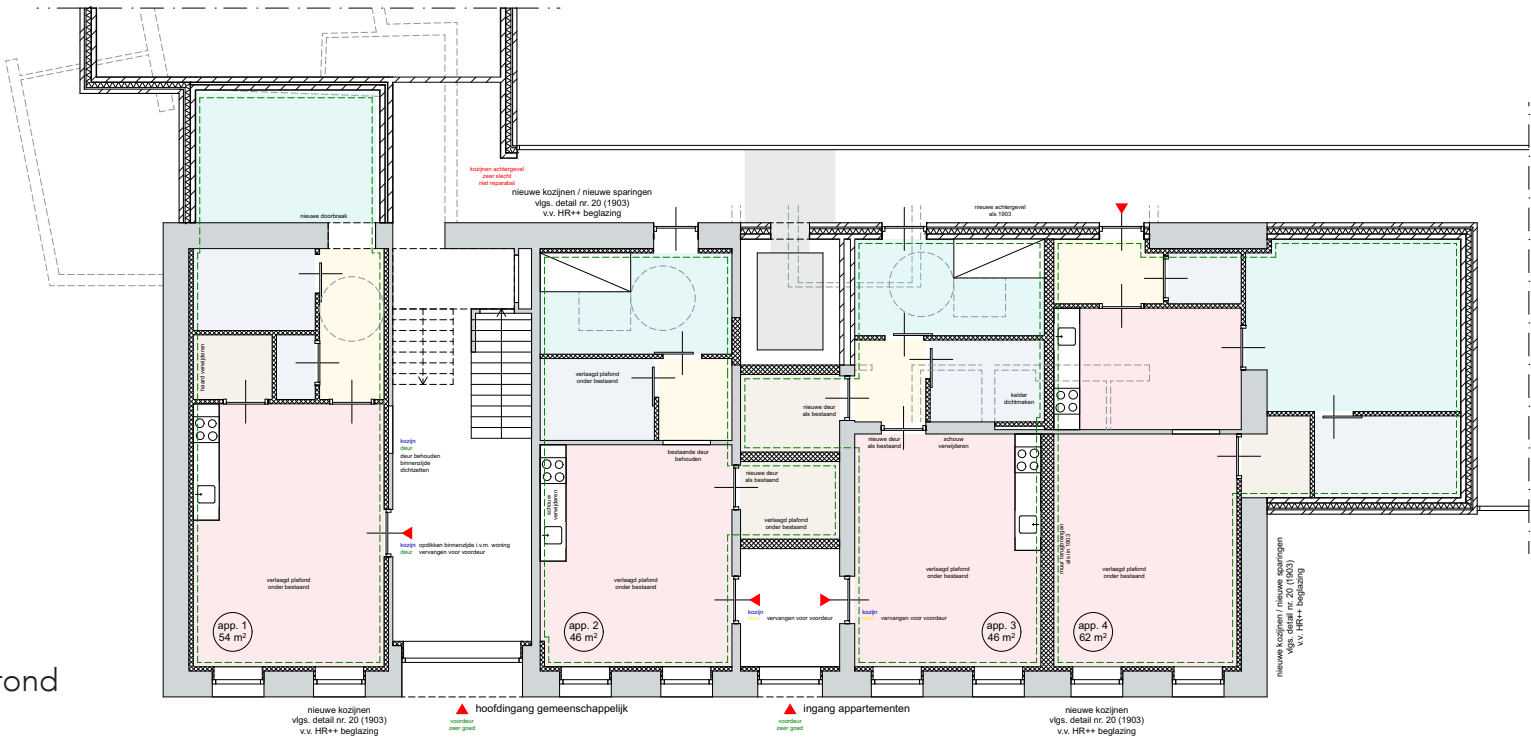


herbestemming monument

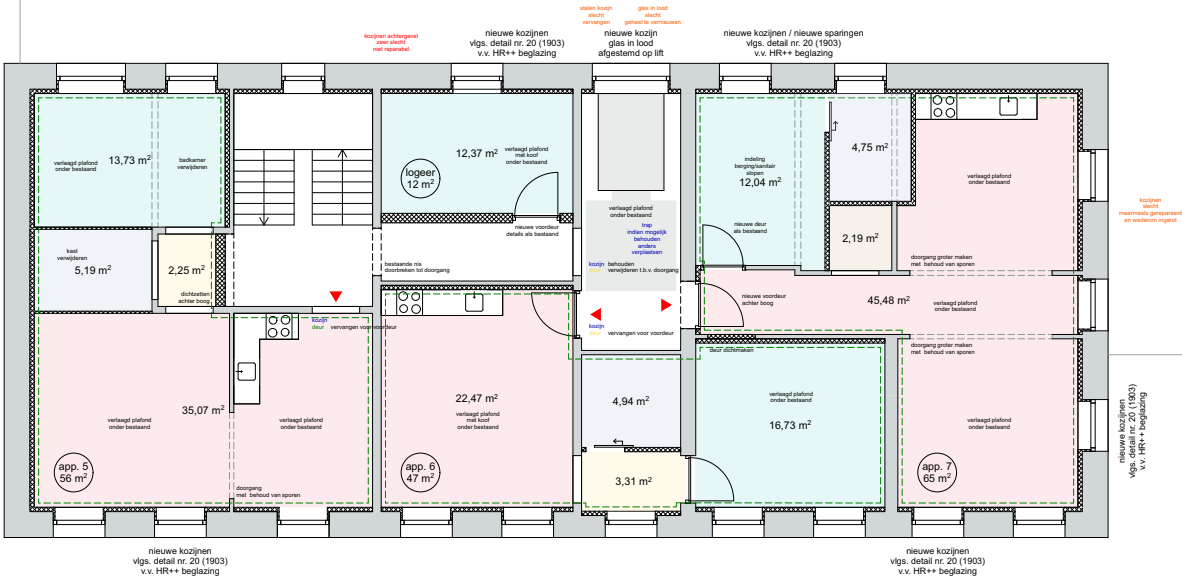
plattegronden NIEUW	
appartement 1	54 m ²
appartement 2	46 m ²
appartement 3	46 m ²
appartement 4	62 m ²
appartement 5	56 m ²
appartement 6	47 m ²
appartement 7	65 m ²
appartement 8	64 m ²
appartement 9	64 m ²
appartement 10	90 m ²

Kwaspen + Laenen architectuur

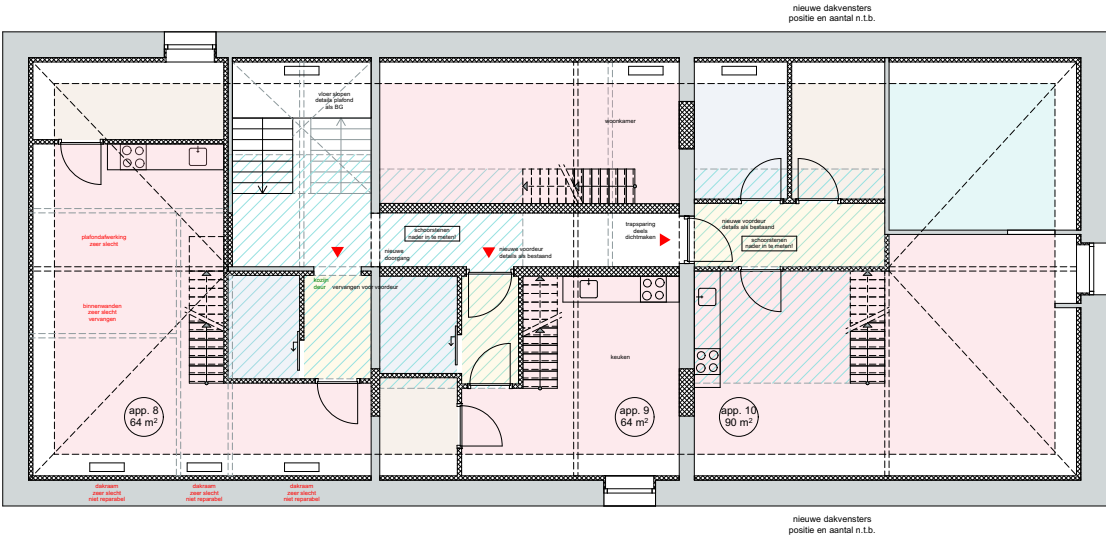
begane grond

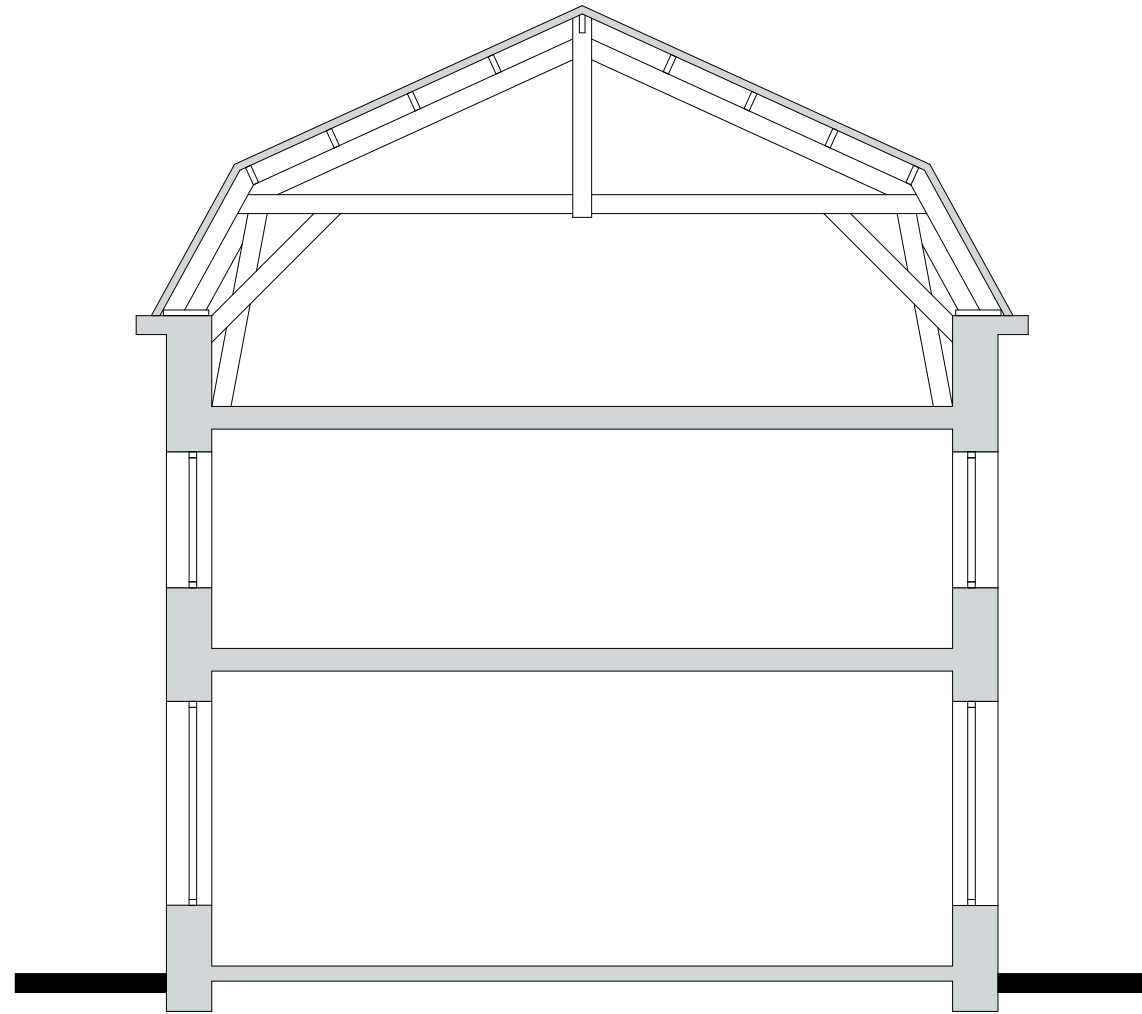


eerste verdieping

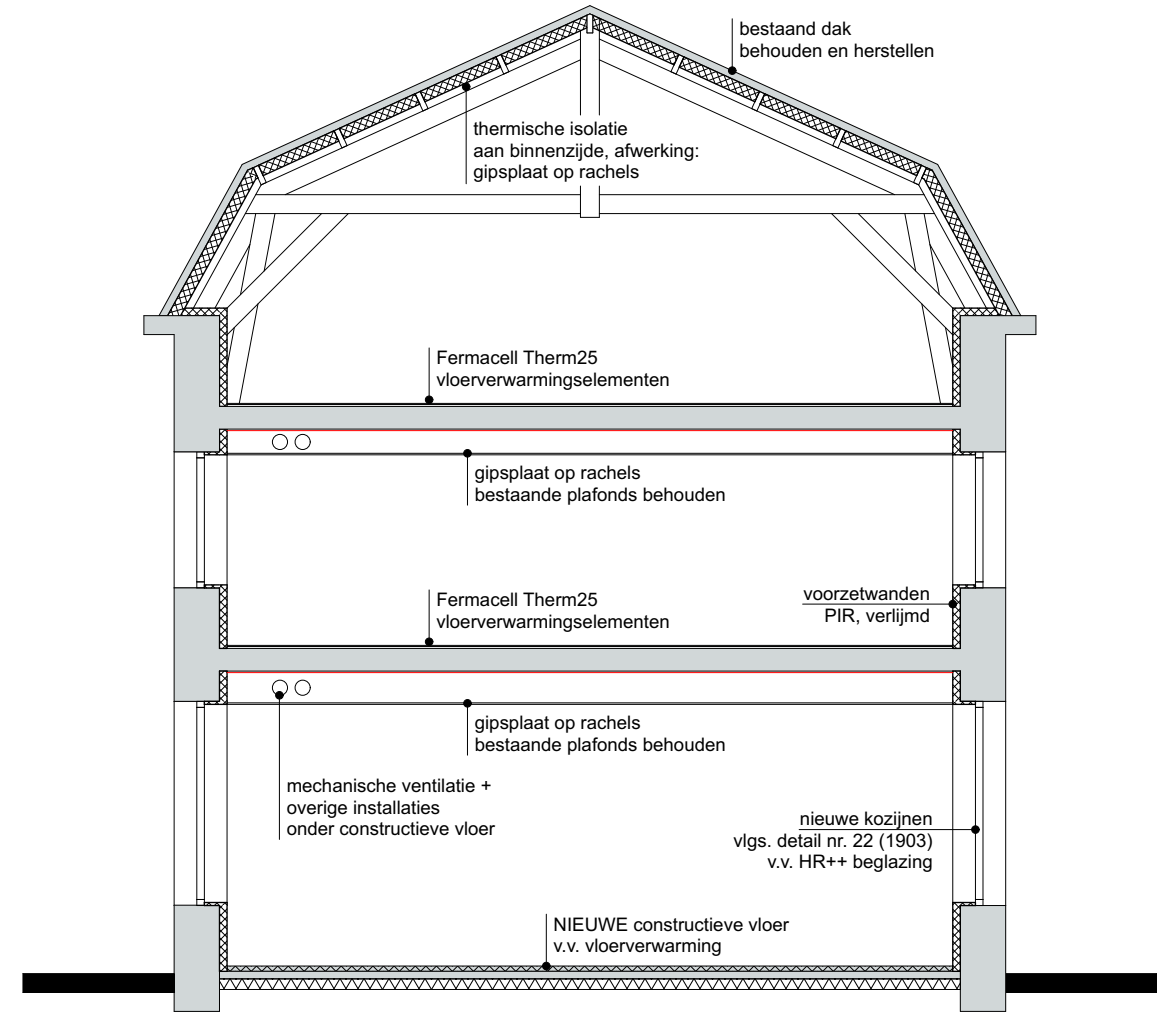


tweede verdieping





concept doorsnede monument bestaand



concept doorsnede monument NIEUW

herbestemming monument

concept doorsnede

verduurzamende maatregelen

Kwaspen + Laenen architectuur

gemeente Weert:

...

**Ik kan de plek aanwijzen
op zolder waar de radio
verstopt zat in 1942**

**wij hopen dat het groen
behouden blijft
en we niet tegen een
muur aankijken!**

**mijn inrit loopt over
jullie erf, kunnen we
dat oplossen?**

**we zijn benieuwd
wat er op het kavel
gaat komen**

**eindelijk gebeurt
er wat met het
monument**

**waar beginnen
jullie aan?
Veel sterkte!**

**wat fijn, misschien
kan ik wel
doorschuiven!**

**ik meld me graag
aan als vrijwilliger**

**ik werkte 40 jaar in de
ouderenzorg en dit is de
toekomst**



GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij

Visie document woonzorghof Geulenhof

samen wonen samen zorgen samen ontmoeten

Onze missie is om een vitale woongemeenschap te realiseren en te blijven ontwikkelen. Dit doen we door vanuit een gefundeerde visie aan de slag te gaan: ondernemend en zorgvuldig. Uit divers onderzoek blijkt dat vitale woongemeenschappen een succesvol antwoord vormen op prangende uitdagingen in de zorg en de woningmarkt. Met impact op meer betrokkenen dan alleen de bewoners, zoals familieleden, professionals, mantelzorgers, buurtbewoners en doorstromers op de woningmarkt. Niet in de laatste plaats is het vooral heel fijn en prettig wonen in een woonzorghof. In dit document staat de visie van woonzorghof Geulenhof centraal. Niet in beton gegoten, maar open voor ontwikkeling. Om deze visie te realiseren streven we 5 doelen na.

Doelen woonzorghof Geulenhof:

- Doorstroming op de woningmarkt: eengezinswoningen komen vrij voor starters, jonge mensen of gezinnen
- Ouderen kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen: geschikte woningen in een geschikte omgeving. Zelf- en samenredzaamheid.
- Minder afhankelijkheid van professionele zorg: sociale ondersteuning en praktische hulp vergroten het welzijn en de gezondheid waardoor minder (of later) professionele zorg of mantelzorg nodig is.
- Eenzaamheid tegengaan: zelfstandig wonen, maar niet alleen. Onderdeel zijn van de woongemeenschap.
- Innovatie in zorg, preventie en bekostiging: een proeftuin voor anders zorgen.

De manier waarop we deze visie realiseren en doelen nastreven wordt getypeerd door 3 kernwaarden.

Kernwaarden Geulenhof

- Noaberschap op 1: omzien naar elkaar en het woonhof
- Co-creatie & participatie: bewoners, initiatiefnemers, partners en omwonenden maken samen Geulenhof
- Innoveren, experimenteren & blijven leren



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

En hoe brengen we deze doelen en kernwaarden tot leven in de praktijk? Hoe komen we tot een vitale woongemeenschap? Dit doen we langs 3 concrete pijlers: samen wonen, samen zorgen en samen ontmoeten.

Samen wonen

Woonzorghof Geulenhof ligt in het hart van Stramproy. Stramproy is een kerkdorp met ongeveer 5200 inwoners, gelegen op ongeveer 5 kilometer ten zuiden van de stadsrand van Weert, vlak aan de Belgische grens. De omgeving van Stramproy is sterk agrarisch en tevens nabij een groot bos- en heidegebied, waaronder de Tungelerwallen en de Stramproyse heide. Stramproy heeft relatief veel voorzieningen en kenmerkt zich met een zeer actief verenigingsleven. Het is mede daarom een aantrekkelijk dorp om te wonen.

Op een unieke locatie

Aan de Noord-Oost kant van Stramproy staat een iconisch monument in een beschermd dorpsgezicht. Voormalige brouwerij Maes was hier gevestigd op Wilhelminastraat 20-22. Maar al ruim 300 jaar was er op deze plek een brouwerij. In de tijd voor Maes was dit de boerderij-brouwerij Geulenhof. Met de komst van woonzorghof Geulenhof is er herbestemming gevonden voor het monument en zijn meerdere woningen en voorzieningen toegevoegd om een woonhof met 30 zelfstandige woningen te realiseren. Er is weer leven in de brouwerij!

Geulenhof ligt op een prachtige locatie in en om de voormalige brouwerij Maes, nabij voorzieningen én het buitengebied. Voorzieningen gelegen binnen 500 meter zijn: huisarts, fysiotherapie, tandarts, apotheek, drogist, bushalte, bakkerij, supermarkt en horeca.

Divers aanbod zelfstandige woningen en gedeelde faciliteiten

In Geulenhof wonen mensen samen in een woongemeenschap waar bewoners elkaar helpen, naar elkaar omzien maar ook hun eigen privacy hebben. Er is een divers aanbod aan zelfstandige woningen in een beschermde opzet, welke



GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij

de saamhorigheid bevordert. Het gaat om veelal levensloopbestendige woningen voor 1- of 2 persoonsgebruik.

Wilhelminastraat 20-22:

- 7 compacte levensloopbestendige monumentale zorgappartementen (huur)
- 3 ruime monumentale loftappartementen voor starters (huur)
- 8 ruime levensloopbestendige hofappartementen (koop)

Wilhelminastraat 9A:

- 12 tot 15 ruime levensloopbestendige hofappartementen (koop)

Alle woningen hebben hun eigen voorzieningen en zijn erop ingericht om in alle fases van het leven te voldoen. Daarnaast biedt Geulenhof gedeelde voorzieningen. Er is een ruime gezamenlijke ontmoetingsruimte met keuken. Deze ruimte is het hart van Geulenhof en voor alle bewoners toegankelijk, maar is ook toegankelijk voor buurtbewoners en de bredere gemeenschap van Stramproy. De ontmoetingsruimte biedt toegang tot het terras met gezamenlijke hoftuin en moestuin. Andere gedeelde faciliteiten die aanwezig zijn, zijn een logeerkamer voor gasten en een gedeelde wasruimte. Er is een veilige stalling voor elektrische fietsen en scootmobiels en ruime parkeergelegenheid op de percelen.

Wie mag er komen wonen?

Om dit woonzorghof-concept te laten werken, hanteren we een aantal uitgangspunten in de toewijzing van woningen. Dit betekent dat niet altijd de langst wachtende op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor een woning. Woningen worden toegewezen aan de hand van een 50-40-10 verhouding. We bekijken dit per woning en niet per bewoner:

- 15 woningen voor zelfstandig wonende 55+ers **met zorgvraag**
- 12 woningen voor vitale 55+ers **zonder zorgvraag**
- 3 woningen voor starters

We werken met een wachtlijst waar de langst wachtende binnen de juiste doelgroep in principe als eerste de kans krijgt om de vrijgekomen woning over te nemen. Middels een motivatiebrief geven kandidaat-bewoners aan waarom ze graag in Geulenhof zouden willen wonen en hoe zij aan de gemeenschap



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

hopen bij te dragen. Het is belangrijk dat potentiële bewoners bekend zijn met het Geulenhof-concept voordat zij de keuze maken om hier te komen wonen.

Daarnaast wordt binnen de VvE Geulenhof gebruik gemaakt van een zogenaamde ballotageregeling. Dit betekent dat voor het gebruik van een woning (zowel koop als huur) toestemming nodig is van de VvE. Met deze regeling heeft de VvE dus invloed op wie er in Geulenhof komt wonen. Hiermee houden we het Geulenhof-concept gewaarborgd.

Daarnaast krijgt VvE Geulenhof bij koopwoningen 3 maanden de kans om een geschikte koper te vinden van de wachtlijst. Daarna mag de woning pas, eventueel via Funda, de markt op. Woningeigenaren binnen Geulenhof committeren zich aan deze afspraak in het belang van het Geulenhof-concept.

Samen zorgen

De bewoners van Geulenhof willen zo lang mogelijk zelfstandig zijn en voor zichzelf zorgen. Afhankelijkheid van professionele zorg en mantelzorg van hun kinderen willen ze zo veel mogelijk beperken. Doordat bewoners elkaar helpen en naar elkaar omzien hoeft er minder snel, of minder intensief, een beroep te worden gedaan op mantelzorg of professionele zorg. Door als woongemeenschap meer voor elkaar te zorgen (zonder elkaars mantelzorger te worden), met noaberschap op 1, maken de bewoners van Geulenhof deze manier van ouder worden mogelijk. In een vitale gemeenschap en altijd met respect voor elkaars privacy.

Sociale betrokkenheid als kenmerk van bewoners

Niets is verplicht, maar wonen in Geulenhof is ook niet vrijblijvend. Het is meer dan alleen wonen: leven in de brouwerij doen we samen. Bewoners tonen actieve betrokkenheid, burenhulp en noaberschap. Dat is de kern van het woonconcept waar men bewust voor heeft gekozen. Zo ontstaat een gemeenschap die zelf- en samenredzaam is. In een sociaal statuut committeren bewoners zich aan het leven in de woongemeenschap.

Geulenhof is een inclusieve gemeenschap, waar iedereen mag zijn wie hij/zij is en iedereen op een eigen manier bijdraagt aan de gemeenschapszin. Geulenhof is voor en door de bewoners. Bewoners vragen zelf om hulp, kijken naar elkaar om en zorgen zelf voor voldoende voorraad in de gemeenschappelijke keuken, lekkere hapjes of een kopje koffie. Activiteiten



zoals samen eten, een lezing of creatieve workshop worden georganiseerd door bewoners zelf en ze onderhouden samen de hoftuinen.

Bij Geulenhof bestaat “samen zorgen” uit 3 oriëntaties:

- Zorgen voor jezelf. Zelfredzaamheid versterken en om hulp vragen.
- Zorgen voor elkaar. Samenredzaamheid versterken en sociale ondersteuning bieden.
- Zorgen voor Geulenhof. Gezamenlijke faciliteiten onderhouden en waarborgen van het Geulenhof-concept.

Professionele zorg en sociale ondersteuning

Een mix van doelgroepen is essentieel voor het Geulenhof-concept. Er moeten natuurlijk ook genoeg mensen zijn die niet hulpbehoevend zijn, om wederkerigheid mogelijk te maken. Uit onderzoek komt een ideale mix van doelgroepen naar voren van 40-60% vitale bewoners zonder zorgvraag en 40-60% bewoners met een zorgvraag, waarbij de zorgbehoeften variëren van lichte ondersteuning tot meer intensieve zorgbehoeften. Bij Geulenhof houden we de volgende verhouding aan:

- 55+ zelfstandig wonend **met zorgvraag** (ZVW/WMO/WLZ) (50%)
- 55+ vitaal en **zonder zorgvraag** (40%)
- **Starters** (zorgmedewerkers met voorrang of vrijwilligers zoals bij het butterfly effect) (10%)

Er is geen zorgteam, gastvrouw, huismeester of conciërge aanwezig op locatie. Dat stimuleert immers de zelf- en samenredzaamheid niet. Professionele zorg kan (eventueel gezamenlijk) worden ingekocht bij een zorgorganisatie uit de regio zoals bijvoorbeeld De Zorggroep of Land van Horne. Professionele zorg laten we over aan professionele zorgverleners. Bewoners helpen elkaar. Voorop staat dat iedereen wel iets voor een ander kan betekenen. Een goed gesprek, een boodschap doen, de hond uitlaten, administratieve ondersteuning, een ritje naar het ziekenhuis of een maaltijd voor iemand koken. Binnen de woongemeenschap van Geulenhof is dit vanzelfsprekend. Sociale ondersteuning en praktische hulp vergroten het welzijn en de gezondheid, en ook bijvoorbeeld het herstel na een operatie.

Er is onderzoek gedaan naar de effecten van geclusterd wonen, zoals in een woonhof, op de gezondheid en zorgconsumptie van bewoners. Het mooie wat in deze onderzoeken naar voren komt is dat medebewoners geen zorgtaken



overnemen van professionals, maar dat er toch minder vraag ontstaat naar die professionele zorg door de sociale ondersteuning vanuit de gemeenschap.

- Door de sociale netwerken die tussen bewoners ontstaan, leidt geclusterd wonen in veel gevallen tot een afname van zorgconsumptie. Bewoners helpen elkaar bij dagelijkse dingen waardoor de vraag naar formele zorg vermindert (2023, Netwerk Vitaliteit)
- Bewoners in geclusterde woonvormen doen minder vaak beroep op ziekenhuiszorg en verpleging. In plaats daarvan wordt zorg meer preventief en sociaal ondersteund door medebewoners. Dit draagt bij aan een hogere kwaliteit van leven. (2023, TU Eindhoven en Woonzorg Nederland)
- De zorgconsumptie van bewoners in een geclusterde woonvorm is lager door de verhoogde zelfredzaamheid van bewoners. Dit komt doordat bewoners in deze gemeenschappen vaker informele zorg verlenen en sociale netwerken versterken, waardoor het aantal keren dat formele zorg ingeschakeld wordt, afneemt. (2022, Rijksoverheid)

Proeftuin voor innovatie

Geulenhof is een plek waar oud worden op een toekomstbestendige manier wordt vormgegeven. Zowel voor de bewoners en hun familie als voor zorgprofessionals en hun werkgevers. Op een andere manier samen leven in een klein ecosysteem. Maar wat kunnen we hiervan leren? Welke positieve effecten heeft een woonzorghof op begrippen als eenzaamheid, welzijn en vitaliteit? Hoe kan het bijdragen aan preventie van zorg? En wat zijn vormen van bekostiging die wel passen bij een woonzorghof, maar nog niet de standaard vormen in ons zorgstelsel?

Wij geloven dat een andere manier van samen leven en door de organisatie van zorg en samenwerking met ketenpartners te innoveren de vitale gemeenschap van Geulenhof kan versterken en de preventieve werking ervan kan vergroten. Daarnaast verwachten we dat op deze manier mens en middelen in de zorg efficiënter en effectiever ingezet kunnen worden. Wij willen Geulenhof daarom organiseren als proeftuin voor zorginnovatie. Vanuit de proeftuin willen we de zorginnovatie realiseren en aantonen wat dit oplevert.

De maatschappelijke uitdagingen in de zorg nemen elk jaar toe. Anders doen en denken is nodig om ouderenzorg klaar te maken voor de toekomst. En daar willen we graag een bijdrage aan leveren. Door te experimenteren, door te meten, door te leren en door geleerde lessen in de praktijk te brengen.



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Wij nodigen zorgketenpartners uit om deel te nemen. Voorbeelden zijn de leveranciers van thuiszorg en wijkverpleging, de huisartsenpraktijk, een welzijnsinstelling, de Gemeente Weert, een zorgverzekeraar, en het zorgkantoor. Samen met een onderzoeker van (bijvoorbeeld) de Universiteit Maastricht ontwerpen zij de proeftuin voor zorginnovatie en gaan we projectmatig aan de slag gedurende 5 jaar. We richten ons daarbij primair op 3 soorten innovatie:

- **Technologische innovatie:** slimme oplossingen die het leven en het (ver)zorgen in Geulenhof effectief en efficiënter maken
- **Sociale innovatie:** manieren om samen te wonen en te leven dragen bij aan zelf- en samenredzaamheid en aan preventie zorg. Welke afspraken, omgangsvormen en facilitering werken dan wel (of niet)?
- **Organisatorische innovatie:** hoe werken zorgketenpartners (anders) samen in en rondom een woonzorghof? Wat is effectief en nog efficiënter? Hoe kun je dit anders en slimmer bekostigen, waardoor de totale zorgkosten dalen?

De inzichten die ontstaan passen we evidence based toe in Geulenhof: meten, leren en bijsturen. Maar ook breder: we delen ze graag met andere initiatiefnemers, zorgketens en beleidsmakers.

Samen ontmoeten

Om het Geulenhof-concept te laten werken is het woonhof gericht op ontmoeten. De gezamenlijke binnen- en buitenruimtes in Geulenhof stimuleren het ontmoeten van bewoners, waardoor er meer sociale cohesie ontstaat. Maar ook buurtbewoners, verenigingen en familieleden kunnen hier langskomen om de bewoners van Geulenhof en elkaar te ontmoeten.

Ontmoetingsruimte voor en door bewoners

Het hart van Geulenhof is de ruime ontmoetingsruimte met grote keuken. Bewoners kunnen hier activiteiten organiseren of gewoon een kopje koffie drinken met andere bewoners of bezoekers. In een huiselijke sfeer is er altijd wel een buur te ontmoeten voor een praatje, een kaartje leggen of een spontane borrel. De ruimte biedt gelegenheid om samen te vieren of te vergaderen, samen te eten of voor een creatieve activiteit. Activiteiten bij Geulenhof zijn



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

voor en door bewoners. Zij organiseren de activiteiten, bijvoorbeeld vanuit een activiteitencommissie, een samen-eet-commissie, bierbrouw-commissie of hof tuin-commissie.

De ontmoetingsruimte is toegankelijk via de centrale hal van het Maes monument, via de gemeenschappelijke galerij maar ook achterom. De ruimte grenst aan de gezamenlijke hof tuin met terras en moestuin. Ook een heerlijke plek om elkaar te ontmoeten of activiteiten te ontplooiën. Geulenhof is vanaf de hof tuin op Wilhelminastraat 20-22 tot aan de parkeertuin achterin Wilhelminastraat 9A verbonden door een wandelpad, met onderweg bankjes om even te verblijven. Via het pad wandel je veilig het buitengebied in.

Minder eenzaamheid, meer gezondheid

De opzet van Geulenhof stimuleert het dagelijks ontmoeten. De gezamenlijke ontmoetingsruimte en hof tuin bieden ruimte voor het organiseren van activiteiten. Maar ook de positionering van de woningen en de gedeelde ruimtes stimuleren het ontmoeten. Een beschermde opzet, naar binnen gericht, verbinding met wandelpaden en corridors, postbussen in een gezamenlijke entree en een gedeelde wasruimte.

In Geulenhof woon je zelfstandig maar niet alleen. Je bent onderdeel van een woongemeenschap. De burenhulp, het ontmoeten en sociale interactie binnen Geulenhof verminderen eenzaamheid onder bewoners. Dat verhoogt de kwaliteit van leven, verbetert zowel mentale als fysieke gezondheid, stimuleert cognitieve functies en vermindert risicogedrag als overmatig alcoholgebruik of verwaarlozing. Activiteiten zijn niet verplicht maar iedereen is welkom om deel te nemen of initiatief te nemen tot het organiseren van een eigen activiteit.

Van plan naar praktijk: Samen b(r)ouwen

Vanuit deze visie (in ontwikkeling) en met eerdergenoemde doelen, kernwaarden en pijlers willen we samen blijven bouwen aan Geulenhof. Dit doen we in de vorm van bouwteams. Een bekend fenomeen in de bouwwereld, waarin co-creatie, transparantie en resultaatgerichtheid centraal staan.

Bouwteam 1: bewoners & initiatiefnemers



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Geulenhof zijn we samen. En dat geldt bovenal voor de (potentiële) bewoners. Wie er precies komen wonen is nu nog niet duidelijk. Welke doelgroepen wel. En de wensen, meningen en ideeën van deze doelgroepen willen we in een vroeg stadium achterhalen en verwerken in de ontwerp & realisatiefase van Geulenhof. Dit doen we door vroegtijdig te starten met een klankbordgroep, waarin afgevaardigden uit de verschillende doelgroepen zijn vertegenwoordigd. Later ontstaat hieruit een bouwteam van geïnteresseerden en, nog later, bewoners. In dit bouwteam staat de concretisering van de pijlers samen wonen, samen zorgen en samen ontmoeten centraal. Hoe concreter hoe beter.

Bouwteam 2: aannemer(s), architecten, gemeente & initiatiefnemers

Tijdens de vergunningsfase wordt een tweede bouwteam gestart, dat zich richt op het ontwerp en de (vernieuw)bouw van Geulenhof. Het monument wordt verduurzaamd en gerenoveerd tot 10 zorgappartementen en er worden 20 nieuwe wooneenheden gebouwd op de percelen. Daarnaast wordt er groen aangelegd en wordt de verkeerssituatie en groene kwaliteit in de openbare ruimte verbeterd. De inzichten vanuit bouwteam 1 en 3 worden meegenomen in het ontwerp en de realisatie door dit bouwteam.

Bouwteam 3: proeftuin zorginnovatie met partners & initiatiefnemers

Geulenhof wil ook een proeftuin voor zorginnovatie zijn. Om dit te realiseren (en aan te tonen) wordt vroegtijdig een derde bouwteam opgericht. Deelnemers zijn zorgketenpartners zoals de leveranciers van thuiszorg en wijkverpleging, de huisartsenpraktijk, de fysiotherapie, een welzijnsinstelling, de Gemeente Weert, een zorgverzekeraar, het zorgkantoor en de Universiteit Maastricht. Samen ontwerpen zij de proeftuin voor zorginnovatie en leveren input voor het bouwkundige ontwerpproces van Geulenhof (technologie, ergonomie, logistiek). Deelnemers zijn geëngageerd vanuit de (gedeelde) visie, kernwaarden en doelen van Geulenhof, die zou moeten bijdragen aan hun eigen strategische opgave. Hoofddoel van dit bouwteam is om de proeftuin tot stand te brengen, zodat de effecten van deze woonzorggemeenschap gemeten kunnen worden en breder benut kunnen worden.



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Tot slot

Met deze visie als fundering, de doelen als bouwstenen, de kernwaarden als het cement, de 3 pijlers als inrichting en de bouwteams als makers van het woonzorghof kijken wij uit naar een leerzaam proces en een prachtig resultaat.

■■■■■■■■■■ & ■■■■■■■■■■

Initiatiefnemers Geulenhof

Veertien Watermannen Holding B.V.

Abstederdijk 291
3582 BK UTRECHT

Weert, 24 juni 2025.

Onderwerp: Principeverzoek ontwikkeling woonzorghof 'Geulenhof' (Wilhelminastraat Stramproy)

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 2815739 / 2954995

Beste [REDACTED]

Op 28 mei 2025 hebben wij van u een (definitief) principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op de realisatie van een woonzorghof met 30 appartementen op de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling en transformatie van de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy tot een woonzorghof met maximaal 30 appartementen. Dit middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Zie de bijlage 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)'. Deze principetoestemming geldt tot 1 juli 2026. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa aan te leveren. Daarnaast hebben wij besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren. Verder spreken wij de bereidheid uit om in de volgende fase (projectfase) de noodzaak en mogelijkheden te onderzoeken om als gemeente bij te dragen in het tekort indien blijkt dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling. Tot slot geven wij de benodigde verklaringen af zodat u gebruik kunt maken van de rijksregelingen 'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg' en 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)'. Zie de bijlagen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de functies (bestemmingen) 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie hoog'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' en 'Overige zone -gemeentelijk stads-en dorpsgezicht' van toepassing. Het plan is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden er meer woningen toegevoegd dan toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan

de ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Motivering

De locatie is geschikt; met deze transformatie wordt een monumentaal pand behouden en worden zorggeschikte woningen gerealiseerd. Er wordt een hoogwaardige invulling gegeven aan de braakliggende kavel

Het betreft een historische locatie gelegen in het beschermde gemeentelijke dorpsgezicht. Echter het monument verkeert in slechte staat doordat er vele jaren geen onderhoud is gepleegd. De tuin bij het monument is verwilderd. De braakliggende bouwkwavel aan de overzijde van de straat is helemaal overgroeid en wordt evenmin onderhouden. De gehele locatie kan een kwaliteitsverbetering daarom goed gebruiken. Het uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat het monument wordt behouden en wordt getransformeerd naar 10 huurappartementen. Daarnaast wordt nieuwbouw toegevoegd in diverse volumes. Hierin worden de gemeenschappelijke ruimte en 20 koopappartementen voorzien. Op het terrein worden verder 41 parkeerplaatsen, een fietsenstalling en diverse groene buitenruimtes gerealiseerd. Het voornemen is om de locatie open en toegankelijk te maken voor het maken van een ommetje, zodat er verbinding ontstaat met de omgeving.

Aandachtspunten op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen en een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Er is sprake van een gevarieerd woonprogramma

Uw initiatief omvat de realisatie van 30 appartementen in verschillende typen en prijssegmenten. Het gaat om levensloopbestendige en zorggeschikte woningen. De appartementen worden in eigen beheer ontwikkeld en de huurappartementen worden door u als private verhuurder verhuurd. In het monument worden 10 huurappartementen gerealiseerd. Hiervan vallen 9 appartementen in de categorie middenhuur (tot de liberalisatiegrens) en 1 appartement in de categorie dure huur. De 3 appartementen onder de hoge kap van het monument wilt u verhuren aan starters, bij voorkeur werkzaam in de zorg. Daarnaast worden in de nieuwbouwvolumes 20 koopappartementen gerealiseerd. Hiervan zijn 16 appartementen in de categorie 'betaalbare koop' en 4 appartementen in het segment 'dure koop' voorzien. Met dit voorgestelde programma voldoet de ontwikkeling niet aan de afspraken uit de Woondeal. Het is niet haalbaar gebleken om het programma (deels) in het sociale segment te realiseren. Wel valt 80% van de woningen in de categorie 'betaalbaar'. Daarbij voldoet het concept aan veel beleidsuitgangspunten uit onze Woonzorgvisie 'Een eigen (t)huis, een plek onder de zon' en uit het Regionaal Beleidsplan Sociaal domein 2024 t/m 2027 (doel 'Meer inwoners blijven op een veilige en verantwoorde manier (langer) zelfstandig wonen'). Door de toevoeging van nieuwe woningen in het betaalbare en hoge prijssegment kan een verhuisketen op gang worden gebracht. Hierdoor kunnen andere doelgroepen doorstromen en dus kansen krijgen in de bestaande woningvoorraad.

De stedenbouwkundige massa is grotendeels voorstelbaar op de locatie

De stedenbouwkundige opzet is op hoofdlijnen akkoord. Het plan gaat uit van een hiërarchie tussen de gebouwen; het monument staat op de eerste plaats, dan de nieuwe 'hoeve' op de bouwkwavel aan de overzijde en vervolgens de 'aanbouwen'. De nieuwe gebouwen mogen duidelijk leesbaar een ander volume zijn, maar materiaal, kleurstelling en detaillering dienen hoogwaardig te zijn om recht te doen aan de waarde van het monument. In typologie sluit de nieuwe 'hoeve' op de bouwkwavel goed aan op de omgeving. Deze kan in eigentijdse architectuur worden uitgewerkt. In een landschappelijk inpassingsplan dienen de twee binnenplaatsen, parkeerplaatsen en de groene omzoming rondom de gebouwen nader te worden uitgewerkt. Daarbij moet de groene omzoming rondom het parkeerpark breder worden, zodat er voldoende maat is voor ondergroei en het uitgroeien van volwassen bomen. Dan is het mogelijk om een groene parkeeromgeving te creëren.

Ten aanzien van de nieuwbouw op de bouwkwavel wordt nog opgemerkt dat de uniforme bouwkundige referentie naar een hoeveboerderij sterk is. De oriëntatie van het woonhof moet hier naar het binnenterrein zijn gericht. De inrichting om het gebouw moet daarop goed aansluiten. Inpandige balkons en tuintjes gericht op de Soutsweg en de Wilhelminastraat passen daar niet bij.

De aanbouwen bij de 'hoeve' met daarin woontype 3 dienen zich ondergeschikt te profileren ten opzichte van het 'hoofdvolume' van de hoeve gericht op de Wilhelminastraat (type 1). Dit wordt gerealiseerd doordat de nok en goot iets lager worden dan het hoofdgebouw. Verdere detaillering is niet aangegeven, maar wel van belang om die ondergeschiktheid architectonisch te realiseren. Er dient hier terughoudend te worden omgegaan met gevelopeningen, de wanden moeten rustig zijn en in materiaal en kleurstelling ondergeschikt.

Bij de verdere uitwerking dient in ieder geval met bovenstaande opmerkingen rekening te worden gehouden.

De ontwikkeling is afgestemd in de regio en met de provincie

De ontwikkeling is op 18 maart 2025 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Ook de provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar geeft slechts enkele algemene aandachtspunten mee die in de ruimtelijke motivering nader moeten worden onderbouwd (behoefteonderbouwing).

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 van 18 december 2024. Gelet hierop en de gevolgen van het plan voor omgeving en de omwonenden is besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

De businesscase staat onder druk

U geeft aan dat de businesscase van de ontwikkeling financieel onder druk staat. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de kosten voor het renoveren van het monument, het maatschappelijke programma dat wordt gerealiseerd en de kosten die door de gemeente moeten worden verhaald op basis van het gebruikelijke kostenverhaal (inclusief de bijdrage voor de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving). Gelet hierop verzoekt u ons om de intentie uit te spreken om (al dan niet via te verkrijgen subsidies) bij te dragen in een financieel tekort dat kan ontstaan, indien en voor zover dit tekort ertoe leidt dat het project niet gerealiseerd kan worden.

In deze fase van het principeverzoek heeft nog geen beoordeling van de businesscase plaatsgevonden en kan nog niet worden vastgesteld dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling.

De gemeente faciliteert deze ontwikkeling met maatschappelijke impact

U ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft hierbij een verleidende rol. In de verleidende rol stellen we andere partijen in staat om gewenste en belangrijke ontwikkelingen optimaal te realiseren. We bieden maximale ondersteuning door middel van samenwerking en procesbegeleiding, zonder zelf deel te nemen aan de grondexploitatie. Het is daarbij van belang om erop toe te zien dat deze partijen daadwerkelijk de beoogde maatschappelijke impact behalen. Daarom leggen we duidelijke afspraken vast in overeenkomsten.

De Nota Grondbeleid geeft ruimte en spelregels om bij te kunnen dragen aan een voorzienbaar tekort

Hoewel bij private grondexploitaties het streven is om de gemeentelijke kosten volledig te verhalen, zoals ook wettelijk is voorgeschreven, is dat niet altijd mogelijk. Door de macro-aftopping in het publiekrechtelijk kostenverhaal is het mogelijk dat niet te verhalen kosten voor rekening van de gemeente zullen komen. Het is ook mogelijk dat er sprake is van een voorzienbaar financieel tekort.

Een voorbeeld daarvan kan gaan over de aanleg van maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn, zoals we dit in de Nota Grondbeleid hebben opgenomen als mogelijke optie in de verleidende rol. Op die manier nemen we een deel van de investeringen in een duidelijk niet-rendabele private ontwikkeling voor onze rekening zodat de gewenste en belangrijke ontwikkeling haalbaar wordt. We komen dan als gemeente voor de vraag te staan of we bereid zijn te betalen voor het voorzienbare tekort. We leveren dan dus een bijdrage aan een initiatief van derden als die bijdrage opweegt tegen het maatschappelijk rendement dat de ontwikkeling realiseert.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De bijdrage doorstaat de toets van ongeoorloofde staatssteun.
- U kunt de onrendabele investering goed onderbouwen en kunt aantonen dat de oorzaak niet gelegen is in een te hoge aankoopprijs van de locatie. In een anterieure overeenkomst maken we afspraken over toetsing van de onrendabele investering na realisatie van de opstallen door derden en een eventuele eindafrekening indien de onrendabele top daarbij minder hoog blijkt te zijn.
- De bijdrage van de gemeente overstijgt niet het fictief berekende bedrag van het voorzien tekort indien de gemeente de grondexploitatie zelf had gevoerd op de betreffende locatie.

De gemeenteraad beslist over een bijdrage in een voorzienbaar tekort

De gemeente hanteert in principe het uitgangspunt dat gebiedsontwikkelingen budgetneutraal moeten worden uitgevoerd. Een voorzienbaar tekort is wel mogelijk met impliciete toestemming van de raad vooraf. Dat voorzienbaar tekort kan zijn in de vorm van een verliesgevende grondexploitatie wanneer we voor de initiërende rol kiezen of in de vorm van een bijdrage aan een tekort in een samenwerking met of van private partijen in de initiërende of verleidende rol. In deze fase kunnen wij dus geen toezeggingen doen. We spreken wel de bereidheid uit om de mogelijkheden en subsidiemogelijkheden te onderzoeken en op het later moment (voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst) met een voorstel naar de gemeenteraad gaan als daar aanleiding toe is.

Verklaringen ten behoeve van subsidies

U wenst gebruik te maken van de rijksregelingen 'Stimuleringsregeling Wonen en Zorg' en 'Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)' om subsidies te verkrijgen. Met dit akkoord op uw principeverzoek spannen wij ons als gemeente in om de ontwikkeling mogelijk te maken. De verklaringen zijn dan ook ondertekend en deze treft u aan in de bijlagen. Hiermee kunt u de subsidies aanvragen.

Aandachtspunten

Stedenbouw, landschappelijke inpassing en beoordeling door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De (stedenbouwkundige) hoofdopzet van het plan is grotendeels akkoord maar het programma van 30 appartementen is wel ambitieus gelet op o.a. de opgaven groen/landschappelijke inpassing en parkeren. De gehele locatie is gelegen in het beschermd dorpsgezicht. Daarom moet er advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De nieuwbouw moet passend zijn binnen de beschermde omgeving. De locatie vraagt om een zorgvuldige inpassing. Een aantal conceptversies van het plan is reeds beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is voor een groot gedeelte voorstelbaar geacht, maar een nadere uitwerking en beoordeling is nog nodig. Ook een landschappelijk inpassingsplan en een nadere uitwerking van de situering van de parkeerplaatsen en inritten is daarbij noodzakelijk.

Parkeren

Uitgaande van de parkeernormen op basis van onder andere de parkeerkencijfers van CROW zijn er 41,5 (afgerond 42) parkeerplaatsen nodig voor de planontwikkeling. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Op dit moment zijn er 41 parkeerplaatsen ingetekend. Met dit aantal kunnen we instemmen. De situering is echter nog niet akkoord. Wij adviseren bij de aanleg rekening te houden met elektrische oplaadpunten (of voorbereidingen hiervoor) en een aandeel gehandicaptenparkeerplaatsen (min. 2%).

Openbare ruimte

Er zijn bij omwonenden reeds geruime tijd zorgen over de huidige verkeerssituatie rondom het plangebied (Wilhelminastraat, Soutsweg en Kroonstraat). Ook zijn er voor deze ontwikkeling aanpassingen in het openbaar gebied noodzakelijk, zoals een oversteek en de gedeeltelijke verharding van een zandweg. Gelet hierop dient in samenspraak met de gemeente een voorstel

voor de aanpassing van het openbaar gebied te worden uitgewerkt. Hierbij wordt nadrukkelijk betrokken de mogelijkheden om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Milieu- en andere onderzoeken

Er dienen voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie, spuitzones, geur, flora- en fauna, bodem, een akoestisch onderzoek en een Aerius berekening (stikstof).

Gezondheid

Geadviseerd wordt om zo veel mogelijk groen in het plan in te passen en verstening te voorkomen. Groen levert een bijdrage aan gezondheid door uit te nodigen om te bewegen en koele (ontmoetings)plekken te creëren. De indeling van de tuin/buitenruimte heeft grote invloed op het gebruik hiervan. Er zijn online praktische tips te vinden over beweegtuinen en beweegvriendelijke omgevingen. Daarnaast wordt geadviseerd zoveel mogelijk hittebestendig te bouwen, bijvoorbeeld door overstekken en zonwering.

Openbaar gebied/water

Op de locatie dient een goede grondverbetering plaats te vinden en de woning- en wegpeilen dienen hoog genoeg boven de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) en bij voorkeur boven de hoogste grondwaterstand uit komen. Een gedegen bodemonderzoek is nodig. Tevens moet de doorlatendheid (K-waarde) en de korrelverdeling van de bodem worden bepaald. Ook moet de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) gemeten worden. Deze rapportages moeten ter toetsing aangeleverd worden bij de rioolbeheerders van de afdeling Openbaar Gebied (OG) van de gemeente. Alleen het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) mag gerioleerd worden. Het is niet bekend of dit water op het bestaande systeem erbij kan. Dit moet wellicht bemalen worden. Dit zal volledig door u doorgerekend moeten worden. Het Waterschap zal het bestaande stelsel doorrekenen op voldoende capaciteit. Het Waterschap kan hierna ook eventueel de capaciteit van het pompgemaal bepalen, dit komt dan bij ons in het beheer. Kosten van de pomp en aansluitleidingen op het bestaande stelsel, zijn voor u. U dient te zorgen voor voldoende capaciteit voor vuilwater op eigen perceel. Het volledige hemelwater moet in het plan verwerkt worden zonder overstort/noodoverlaat. Hiervoor moet een hemelwaterparagraaf uitgewerkt worden en ter goedkeuring bij de functioneel beheerder OG ingediend worden. Kratten worden niet toegestaan. De voorziening die wordt toegepast moet te onderhouden zijn. De bijbehorende beheerparagraaf moet meegeleverd worden om te toetsen. Wij adviseren om hemelwater te gaan hergebruiken voor bijvoorbeeld toiletspoelingen. Het gehele riool- en hemelwaterontwerp dient vanaf de start in overleg met onze functioneel beheerders water en riolering te gebeuren.

VRLN/Brandweer

De bereikbaarheid tot aan het plangebied is in orde (minimaal tweezijdig). Binnen het plangebied moet echter ook rekening worden gehouden met de bereikbaarheid (bijv. via halfverharding/grasbeton), zodat de vereiste inzetdiepte met een brandslang (60 meter) overal gehaald wordt. De bluswatervoorziening is voldoende. In de directe omgeving liggen diverse brandkranen met een debiet van 65-70 m³/uur. Eis vanuit het 'beleid bluswater en bereikbaarheid' is minimaal 30 m³/uur binnen 100 meter (woonfunctie) en 60 m³/uur binnen 40 meter (gezondheidszorgfunctie). Wat betreft de ontvluchting/aanvalsroute voor de brandweer in het monument wordt opgemerkt dat indien dit middels één trap geregeld wordt, dit wellicht niet past binnen de standaard wetgeving. Er zal dan gekeken moeten worden naar een gelijkwaardige oplossing, waar vaak hogere kosten mee gemoeid zijn (bijv. toepassing van sprinkler of watermist). Advies hierin is om te onderzoeken of een tweede vluchtroute te realiseren is. Mocht dit niet lukken, treed dan in een vroegtijdig stadium in contact met een adviesbureau dat gespecialiseerd is in brandveiligheid en betrek hierin ook de VRLN – Brandweer.

Project m.e.r. beoordelingsbesluit

Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit dient m.e.r. beoordeling plaats te vinden. Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, beslist het bevoegd gezag dat er geen m.e.r. nodig is. De motivering wordt in het ontwerpbesluit van de Bopa opgenomen. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van de Bopa procedure.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

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

Overeenkomsten

Als u de ontwikkeling verder vervolg geeft dan zal hiervoor met de gemeente eerst een intentieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst leggen we het vervolgproces vast. We maken afspraken over de inzet van de gemeente om tot een conceptaanvraag Bopa en anterieure overeenkomst te komen en de vergoeding die u hiervoor verschuldigd bent. Het bijbehorende voorschot op de plankosten wordt u in rekening gebracht. 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 er een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst te worden gesloten. Hierin worden onder ander afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de uitvoering van het plan en de inrichting van het openbaar gebied. Bij het sluiten van deze overeenkomst dient u een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen (o.a. ten behoeve van de nadeelcompensatie). Wij adviseren u om van tevoren een inschatting te maken van de mogelijke hoogte van de te lijden nadeelcompensatie. Daarnaast wordt ook een passage opgenomen ten behoeve van het borgen van het woningbouwprogramma.

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 bruto vloeroppervlakte van de nieuwbouw (niet de transformatie van het monument) 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.

Mocht er sprake zijn van een niet-rendabale ontwikkeling en onze gemeenteraad kan en wil bijdragen aan dat tekort, kunnen we dat verwerken in de anterieure overeenkomst.

Participatie

U heeft reeds met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg gevoerd over uw planvoornemen. Dat waarderen wij. Wij verzoeken u dit proces voort te zetten. Zie voor 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 gemeenteraad (uitgebreide procedure). In de bijlage is globaal aangegeven hoe deze procedure er uitziet.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u te zijner tijd 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 kunt een conceptverzoek digitaal indienen via:
www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juli 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 omgevingsvergunning (Bopa). 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.

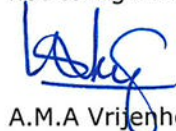
Leges

De legeskosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-. Hiervoor ontvangt u apart een factuur.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Denise Hulsen. Zij is telefonisch bereikbaar onder nummer 06-39557891 en per e-mail via d.hulsen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen:

- 01 procedure Bopa
- 02 ondertekend formulier 'Verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SWZ'
- 03 ondertekend formulier 'Verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SOO'

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.

Verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SWZ

Geachte [REDACTED]

U heeft op 11 juni 2025 de gemeente Weert gevraagd een verklaring af te geven omdat u gebruik wilt maken van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). U heeft deze verklaring nodig om in aanmerking te komen voor subsidie in de initiatieffase, waarmee de haalbaarheid van het project onderzocht kan worden.

In uw verzoek heeft u aangegeven dat u:

- ☒ de locatie Wilhelminastraat 20-22 en 9A te Stramproy in eigendom of verworven heeft.
- ☐ de gemeente heeft verzocht de locatie [naam locatie] beschikbaar te stellen.
- ☐ de gemeente heeft verzocht zich in te spannen een locatie beschikbaar te stellen.
- ☐ inschrijft op de aanbesteding van locatie [naam locatie].

Verklaring gemeente Weert

Hierbij verklaren wij dat:

- ☐ locatie [naam locatie] beschikbaar is voor uw woonzorgarrangement.
- ☐ wij ons als gemeente zullen inspannen om locatie [naam locatie] beschikbaar te stellen voor uw woonzorgarrangement.
- ☒ wij ons als gemeente zullen inspannen om op de verworven of eigen locatie Wilhelminastraat 20-22 en 9A te Stramproy het mogelijk te maken uw beoogde woonzorgarrangement te kunnen realiseren.
- ☐ locatie [naam locatie] wordt aanbesteed en uw beoogde woonzorgarrangement (naar verwachting) zal passen binnen de voorwaarden van aanbesteding.

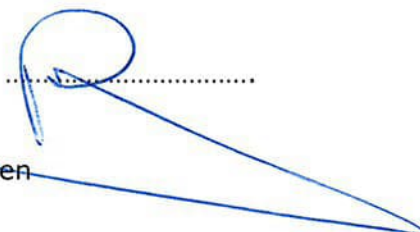
Deze verklaring geeft u *geen garantie* op de haalbaarheid van uw plan. Dit hangt namelijk ook af van de verdere uitwerking, de ruimtelijke onderbouwing en de procedures die gevolgd moeten worden.

Datum: 24 juni 2025

Namens burgemeester en wethouder(s) van de gemeente Weert,

Handtekening

mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester



Verklaring gemeente beschikbaarheid locatie SOO

Geachte [REDACTED]

U heeft op 18 juni 2025 de gemeente Weert gevraagd een verklaring af te geven omdat u gebruik wilt maken van de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO). U heeft deze verklaring nodig om in aanmerking te komen voor een subsidiebijdrage.

In uw verzoek heeft u aangegeven dat u de locatie Wilhelminastraat 20-22 te Stramproy heeft aangekocht.

Verklaring gemeente Weert

Hierbij verklaren wij dat wij ons als gemeente inspannen om Wilhelminastraat 20-22 te Stramproy beschikbaar te stellen voor uw ontmoetingsruimte.

Deze verklaring geeft u geen garantie op uw plan. Dit hangt namelijk ook af van de verdere uitwerking, de ruimtelijke onderbouwing en de procedures die gevolgd moeten worden.

Datum: 24 juni 2025

Namens burgemeester en wethouder(s) van de gemeente Weert,

Handtekening

mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

