

Afdeling	: RE&V - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Wilms j.wilms@weert.nl, 0495-575434	DJ-2949738
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer: 2947518
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Intentieovereenkomst 'Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26'.

Voorstel

In te stemmen met de ondertekening van de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Stichting PSW (PSW) voor de herontwikkeling van 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te Weert.

Inleiding

Op 21 januari 2025 heeft uw college de projectopdracht voor de herontwikkeling van 't Zonnehuis naar een nieuw activiteitscentrum inclusief 58 sociale huurappartementen vastgesteld. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er een gedeelte van het gemeentelijk areaal worden verkocht (ca. 750 m²) en is planologische medewerking noodzakelijk in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Naar verwachting kan Q1 2026 de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voordat verder wordt gewerkt aan het project is het belangrijk om de uitgangspunten en de afspraken rondom het vervolgproces vast te leggen. Conform voornoemde projectopdracht zouden de afspraken tussen PSW en de gemeente in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Het sluiten van intentieovereenkomst is een tussenstap om te komen tot een anterieure overeenkomst, waarin de afspraken voor de ontwikkeling definitief vastgelegd worden.

Doelen

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

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen

Resultaten

Een door beide partijen ondertekende intentieovereenkomst voor de vervangende nieuwbouw van 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te Weert, inclusief 58 sociale huurappartementen en bijbehorende aanpassingen aan de infrastructuur en voorzieningen.

Activiteiten

De intentieovereenkomst resulteert in een anterieure overeenkomst waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling worden vastgelegd, waarna de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kan worden aangevraagd.

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 01-07-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 4

De secretaris,

Benodigde tussenstappen hierin zijn, overeenstemming bereiken over:

- Het woningbouwprogramma;
- Het (voorlopig) ontwerp;
- De condities en verkoopvoorwaarden voor de grondverkoop;
- De kosten voor vervanging van de speelvoorziening aan de Baroniestraat.

Argumenten

De intentieovereenkomst legt de afspraken tussen de gemeente en PSW vast.

In de intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over onder meer het doel van de overeenkomst, het plan en programma, de te volgen procedure, de planning en tijdsbepaling, de financiële consequenties (zoals het kostenverhaal en een bijdrage voor de vervanging van de speelvoorziening aan de Baroniestraat), alsook de voorbehouden, wijzigingsmogelijkheden en beëindiging van de overeenkomst.

Het opstellen van een anterieure overeenkomst neemt meer tijd in beslag.

Omwille van de voortgang van het project is bij de vaststelling van de projectopdracht besloten om de intentieovereenkomst over te slaan en de afspraken tussen de gemeente en PSW direct vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Tijdens de uitwerking van het project is gebleken dat er meer tijd en informatie nodig is voor het opstellen van deze overeenkomst. Tot het moment waarop de anterieure overeenkomst is gesloten, biedt de intentieovereenkomst de basis om de noodzakelijke voorbereidingskosten te maken, deze te verhalen op de initiatiefnemer en daarmee de voortgang van het project en de realisatie van het activiteitencentrum en de sociale huurappartementen te waarborgen.

De ontwikkeling past binnen de wens voor woningbouwversnelling.

Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak om te komen tot woningbouwversnelling. Door hier middels de intentieovereenkomst afspraken over te maken kan de ontwikkeling van 't Zonnehuis bijdragen aan deze versnelling.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

De grond is grotendeels in eigendom van PSW, zij ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico. Het Omgevingsplan moet aangepast worden, omdat de plannen niet passen binnen het huidige planologische kader. De gemeente heeft daardoor een faciliterende rol in deze ontwikkeling en kan vanuit deze rol voorwaarden stellen aan medewerking voor de wijziging van het Omgevingsplan. Eén van die voorwaarden is dat het plan moet voldoen aan de programmering volgens de Woondeal Limburg, zodat er ook werkelijk het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt waar behoefte aan is. De realisatie van 58 sociale huurappartementen op deze locatie is daardoor goed voorstelbaar.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd.

Deze ontwikkeling is ten tijde van het principeverzoek en recentelijk met de provincie Limburg afgestemd.

Kanttekeningen en risico's

Het sluiten van de anterieure overeenkomst schuift in planning naar achteren.

Door het sluiten van de intentieovereenkomst schuift de anterieure overeenkomst in de planning naar achteren. Dit heeft geen gevolgen voor de totaalplanning van het project. Naar verwachting kan de anterieure overeenkomst in Q3-2025 worden gesloten. Er zijn verder geen risico's aan het sluiten van de intentieovereenkomst verbonden.

Er is sprake van bindend adviesrecht door de gemeenteraad.

Op basis van artikel 16.15a, onder b, van de Omgevingswet en het op 18 december 2024 vastgestelde gemeentelijk beleid inzake het bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, is dit adviesrecht van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling zal daarom ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dit kan pas plaatsvinden tijdens de behandeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Stichting PSW is hiervan op de hoogte.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er wordt een gedeelte van het gemeentelijk areaal verkocht aan PSW.

Voor de waardebepaling van het te verkopen gemeentelijk areaal (ca. 750 m²) wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Het project wordt voor rekening en risico van PSW opgepakt.

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Opgavemanager Versnelling Woningbouw – Peter Lanting

Planeconoom – Steffen van der Wielen

Jurist privaatrecht – Didier Loosveld

Senior Communicatieadviseur – Dirk Voermans

Extern:

Stichting PSW

Wonen Limburg

Participatie

Er worden informatiebijeenkomsten door PSW georganiseerd. Hiermee worden belanghebbenden zoals omwonenden en de wijkraad Groenewoud bij het project betrokken. De gemeente zal waar nodig (en in overleg met PSW) aansluiten.

De eerstvolgende bijeenkomst staat gepland op 3 juli 2025 van 17:00 tot 20:00 uur en wordt gehouden bij 't Zonnehuis.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst er wordt voldaan aan het gemeentelijk participatiebeleid. Verslaglegging van het participatietraject zal aan de vergunningaanvraag worden toegevoegd.

Communicatie

De uitnodiging voor de inloopbijeenkomst wordt verstuurd door PSW en Wonen Limburg. Raads- en commissieleden worden via de griffie uitgenodigd. Na de bijeenkomst volgt een persbericht door PSW en WL, met quote van portefeuillehouder Van Gemert. Dit voorstel wordt tevens op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Q2-2025: afronden definitiefase, opstarten ontwerpfase; sluiten intentieovereenkomst

Q3-2025: sluiten anterieure overeenkomst

Q4-2025: afronden ontwerpfase / opstart voorbereidingsfase

Q1-2026: vergunningenprocedure

Eind 2026: uitvoering/realisatie (mits geen beroep)

Medio 2027: oplevering en overdracht openbare ruimte

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage

(Door Stichting PSW ondertekende) intentieovereenkomst

**INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING 'T ZONNEHUIS – OPPERGELRESTRAAT 26 WEERT**

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Stichting PSW inzake de herontwikkeling van 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te weert: hierna het "project".

De ondergetekenden:

1. de gemeente Weert, een publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50320408, te dezen, op grond van artikel 171, eerste lid, Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mr. R.J.H. Vlecken, verder te noemen: "de gemeente" of "het college"

en

2. Stichting PSW, kantoorhoudende te Charles de Gaullestraat 21, 6049Hb Roermond, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 13032969, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] verder te noemen: "PSW"

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

in aanmerking nemende dat:

- a. PSW op 5 april 2023 een principeverzoek heeft ingediend dat voorziet in de herontwikkeling van 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te Weert naar een nieuw activiteitscentrum met woningbouw op de verdiepingen;
- b. de gemeente op 6 juli 2023 per brief heeft aangegeven - onder voorwaarden - in principe bereid te zijn om in te stemmen met de invulling van het nieuwe activiteitscentrum inclusief woningbouw op deze locatie;
- c. het college op 21 januari 2025 de projectopdracht heeft vastgesteld;
- d. partijen de uitgangspunten uit voornoemde brief en de projectopdracht van de gemeente onderschrijven en als uitgangspunt zullen hanteren voor de verdere planvorming van het project;
- e. partijen de wens hebben uitgesproken om de planvorming voor het project voortvarend op te pakken;
- f. de gemeente daarbij voornemens is om een gedeelte van haar gronden in het plangebied te verkopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken;
- g. PSW bekend is met de financiële compensatie ten behoeve van de herinrichting van de speelvoorziening aan de Baroniestraat en heeft aangegeven hierin haar rol als maatschappelijke organisatie te willen vervullen;
- h. wijziging van het Omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt geregeld, waarvoor medewerking van de gemeenteraad noodzakelijk is.
- i. partijen in dat verband de uitgangspunten voor het vervolg schriftelijk wensen vast te leggen door middel van onderhavige intentieovereenkomst;
- j. het PSW bekend is dat voorsnag sprake is van een conceptovereenkomst;
- k. in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden binnen de gemeente;
- l. het de Gemeente eveneens bekend is dat er voorsnag sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog besluitvorming binnen PSW moet plaatsvinden;
- m. de conceptovereenkomst na ondertekening door PSW voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd;



- n. na een positief besluit van het college de Overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan PSW wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
- o. het PSW bekend is dat er bij het ontbreken van een positief besluit van het college geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen Overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de Overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel van deze intentieovereenkomst

1. Het doel van deze intentieovereenkomst is het bekrachtigen van het voornemen van partijen om de planvorming verder te concretiseren en overeenstemming te bereiken over de benodigde uitgangspunten. De gemeente is bereid om PSW daarin - binnen de kaders van haar bevoegdheden - te faciliteren.
2. Wanneer partijen vast stellen dat sprake is van overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, het (woningbouw)programma, de planning, de inrichting en (voorwaarden van) overdracht van de openbare ruimte, het kostenverhaal, de taken en verantwoordelijkheden van partijen en alle benodigde afspraken daaromheen, worden deze afspraken in een nog tussen partijen te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd.
3. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat voor de realisatie van het project het vigerende Omgevingsplan gewijzigd dient te worden, waarvoor medewerking van de gemeenteraad noodzakelijk is en voor welke wijziging enkel de gemeenteraad bevoegd is. De gemeenteraad is daarbij op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen partijen in deze overeenkomst met elkaar zijn overeengekomen.
4. De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht kosten te verhalen op initiatiefnemers. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen gaat de gemeente kosten maken. Deze kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. In deze intentieovereenkomst wordt vastgelegd hoe en wanneer deze plankosten aan de gemeente worden voldaan.

Artikel 2 Plan en programma

1. In de definitieve planvorming dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn benoemd in de brief van de gemeente Weert d.d. 6 juli 2023 met kenmerk 2098519 / 2102360. (bijlage 1)
2. Aanvullend op de voornoemde brief dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn benoemd in de vastgestelde projectopdracht met d.d. 21 januari 2025. (bijlage 2)
3. De definitieve planvorming, zoals bedoeld in het eerste en tweede lid, dient voor wat betreft huisvesting te voldoen aan de uitgangspunten van de Woondeal. Op basis van de huidige uitgangspunten van de Woondeal betekent dit dat de woningprogrammering minimaal 30% dient te voorzien in de categorie "sociale huur". In geval de uitgangspunten (en daarmee de huidige verdeelsleutel) van de huidige Woondeal worden gewijzigd door middel van nieuwe Woondealafspraken, zijn die nieuwe uitgangspunten onverkort van toepassing op de onderhavige planvorming en toekomstige inrichting van het project, mits het aandeel "sociale huur" en "betaalbaar" gezamenlijk niet stijgen. Indien zulks wel het geval is, blijven de huidige uitgangspunten (en daarmee de huidige verdeelsleutel) van toepassing.

Artikel 3 Procedure

1. De aanvraag omgevingsvergunning zal door middel van een uitgebreide procedure (26 weken) worden behandeld.
2. Op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet juncto het gemeentelijk beleid voor bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, vastgesteld op 18 december 2024 is bindend adviesrecht voor deze ontwikkeling van toepassing.

Artikel 4 Op te stellen documenten

1. Door en voor rekening van PSW – en waar nodig met medewerking van de gemeente – worden in het kader van deze intentieovereenkomst de volgende documenten ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden:
 - Voorlopig ontwerp (bijlage 3) voorzien van:
 - o Situatietekening met aantallen parkeerplaatsen en (voorlopige) inrichting;
 - o Plattegronden;
 - o Geveltekeningen;
 - o Impressies;
 - Programmatabel (bijlage 4);
 - (Voorlopige) transactietekening (bijlage 5) voorzien van arcering aan te kopen grond; Tekenerwerk op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering.

Artikel 5 Besluitvorming en tijdplanning

1. Uiterlijk 1 januari 2026 dient tussen partijen ter zake de realisatie van het project een anterieure overeenkomst te zijn gesloten zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, waarin onder andere het stedenbouwkundig plan, bijbehorend programma, procedure en kostenverhaal geborgd zijn, inclusief een prestatieverplichting tijdens PSW ten aanzien van de realisatie.
2. In de anterieure overeenkomst worden tevens de verkoopvoorwaarden vastgelegd, waaronder de koopprijs en overige condities die de gemeente stelt aan de voorgenomen grondtransactie. Bij de verkoop dient de gemeente te voldoen aan de (publicatie)verplichtingen voortvloeiend uit het Didam-arrest.
3. Uiterlijk 1 maart 2026 dient de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (uitgebreide procedure) door de gemeente via het omgevingsloket te zijn ontvangen. PSW is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag voorzien van een ruimtelijke motivering, de gemeente heeft daarin de toetsende rol, en draagt zorg voor de besluitvorming en publicatie.
4. PSW verplicht zich jegens de gemeente om onverwijld na het voorhanden hebben van een onherroepelijke omgevingsvergunning van start te gaan met de realisatie van het project.

Artikel 6 Financiële gevolgen

1. Op basis van een voorlopige plankostenscan d.d. 25 maart 2025 bedragen de door PSW aan de gemeente te vergoeden plankosten (enkel voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten) €75.000,-. De gemeente dient bij wijze van voorschot op de definitieve plankostenberekening een bedrag ter hoogte van €40.000 van PSW te ontvangen. De gemeente zal daarvoor een factuur sturen.



2. PSW zal na ondertekening van deze intentieovereenkomst en uiterlijk binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur voornoemd voorschot ter hoogte van €40.000,- aan de gemeente hebben vergoed voor de plankosten tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. Dit voorschot zal worden verrekend met de definitieve plankosten die wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
3. De kosten voor de noodzakelijke herinrichting van de speelvoorziening aan de Baroniestraat zijn voor rekening van PSW. De speelvoorziening dient te voldoen aan landelijk en lokaal beleid, waarbij de maximaal te verhalen kosten worden geraamd op €35.000,-. Nadere afspraken zullen in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.
4. Indien zich onverhoopt de situatie aandient, zoals genoemd in artikel 8, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, is de gemeente gerechtigd alle door haar gemaakte kosten, met aftrek van de reeds door PSW aan de gemeente vergoede kosten, bij PSW in rekening te brengen. PSW is alsdan gehouden die kosten, zonder enig recht op verrekening of voorbehoud, binnen een maand na ontvangst van daartoe opgestelde factuur aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 7 Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. De gemeente is gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval PSW in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt, besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest.
2. De gemeente is eveneens gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval PSW blijkt geeft niet te kunnen voldoen aan de in deze intentieovereenkomst gestelde en tussen partijen overeengekomen bepalingen en waarbij nakoming van de bepalingen in onderhavige overeenkomst deels of geheel niet meer mogelijk geacht wordt.
3. Partijen verklaren nu voor alsdan dat deze intentieovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden indien tussen partijen uiterlijk op 1 januari 2026 geen anterieure overeenkomst is gesloten.

Artikel 8 Slotbepalingen

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



Artikel 9 Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

1. Bijlage 1: Antwoordbrief op principeverzoek
2. Bijlage 2: Projectopdracht Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26
3. Bijlage 3: Voorlopig ontwerp
4. Bijlage 4: Programmatabel
5. Bijlage 5: (Voorlopige) transactietekening

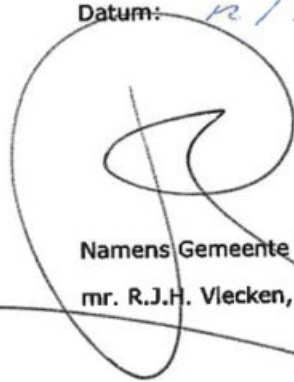
Datum:  *ten*



Namens PSW



Datum: *12/5/2025*



Namens Gemeente Weert

mr. R.J.H. Vlecken, burgemeester

Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 420
6040 AK ROERMOND

Weert, **06 JULI 2023**

Onderwerp: principeverzoek 't Zonnehuis Weert
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2098519/2102360

Beste [REDACTED]

Op 5 april 2023 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van activiteitencentrum 't Zonnehuis, Oppergelrestraat 26, naar een nieuw activiteitencentrum met woningbouw op de verdiepingen. Het gaat om in totaal 54 appartementen, waarvan 12 sociale of middenhuur woningen met een oppervlakte van 85 m², 18 sociale huurwoningen met een oppervlakte van 70 m² en 24 woningen met een oppervlakte van 36 m², per 8 woningen voorzien van een woonkamer/keuken/ontmoetingsruimte. Het voornemen is om een gespikkeld wooncomplex te realiseren, dus voor zowel cliënten van PSW, mensen met een ondersteuningsvraag en reguliere bewoners (starters, senioren). Voor het activiteitencentrum wilt u in overleg treden met collega zorgaanbieders, scholen, de omgeving en de gemeente met als doel een breder gecombineerd gebruik te bewerkstelligen, waarbij door synergie een optimale meer efficiënte invulling van de ruimten gaat plaatsvinden voor de verschillende doelgroepen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van 't Zonnehuis, Oppergelrestraat 26 te 6004 HH Weert op perceel sectie S nummer 4136, naar een activiteitencentrum met 54 appartementen met bijbehorende voorzieningen in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 september 2023. Mocht dit niet lukken dan dient het planvoornemen te worden verwerkt in het Omgevingsplan, in dat geval wordt de termijn met een half jaar verlengd tot

uiterlijk 1 april 2024.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk', een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouw- en goothoogte van 6 m. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing.

Motivering

De locatie is in principe geschikt.

PSW zoekt al langere tijd naar een locatie voor vervangende nieuwbouw van activiteitencentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26. Het gebouw is gedateerd en voldoet niet meer aan de vereisten als dagactiviteitencentrum voor de (kwetsbare) doelgroep. Het vinden van een andere locatie is moeilijk. Idealiter was dit wel mogelijk, aangezien bij sloop-nieuwbouw tijdelijke huisvesting nodig is. 't Zonnehuis ligt overigens in een prima gebied, in een zone met meerdere (zorg)voorzieningen, o.a. van PSW. De locatie ligt aan de Maaslandlaan, welke eerder als woonzorgzone is aangeduid. Aan de Vogelsbleek ligt het ziekenhuis, in het wijkpark Aan de Bron aan de Graafschap Hornelaan ligt een woonbegeleidingscentrum en activiteitencentrum van PSW, er ligt een activiteitencentrum van PSW aan de Maastrichtstraat, er ligt een woonbegeleidingscentrum van PSW aan de Maaslandlaan 65 en het woonzorgcomplex Nedermaazehof aan de Nedermaaslaan (ouderenzorg) ligt daar naast. Kortom, er liggen veel zorgvoorzieningen in dit gebied. Het idee is ontstaan om op de huidige locatie nieuwbouw te plegen, nu het moeilijk is om een andere locatie te vinden. Dit betekent wel dat een tijdelijke vervangende locatie gezocht moet worden voor het activiteitencentrum, gedurende de bouwfase. Hier wordt samen met de gemeente naar gezocht.

De studie naar nieuwbouw zoals bijgevoegd bij het principeverzoek toont aan dat het gebouw goed ingepast kan worden in de omgeving rekening houdend met de bestaande groenstructuur en omliggende bebouwing. De nieuwbouw wordtzijdig ontworpen en is geleed. Aan de zijde van de Maaslandlaan wordt het gebouw 4 verdiepingen hoog, aan de zijde van de Baroniestraat wordt het gebouw 3 verdiepingen hoog. Dit is hoger dan de bebouwingshoogte van maximaal 6 m, zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd. In het planvoornemen is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur en met de omliggende bebouwing. Aan de noordzijde (zijde Maaslandlaan) ligt sporthal Aan de Bron tegenover de locatie, aan de oostzijde (zijde Limburglaan) ligt een winkelstrip met bovenwoningen, aan de zuidzijde (zijde Baroniestraat) liggen een groenstrook, straat en grondgebonden woningen in twee verdiepingen met kap en aan de westzijde (zijde Oppergelrestraat) liggen aan de overzijde van het plangebied grondgebonden woningen in twee verdiepingen met kap. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Oppergelrestraat blijven gehandhaafd, waardoor de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen behouden blijft.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Daarnaast ligt er nog een opgave voor sociale en middenhuur woningen. Het planvoornemen voorziet hier in. Er wordt volledig ingespeeld op sociale en betaalbare woningbouw en voor 100% gebouwd in dit segment. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Woondeal Limburg gemaakte afspraken. Het plan is met de regiogemeenten afgestemd. Het planvoornemen is opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1

januari 2023, waarmee wij op 4 april 2023 hebben ingestemd.

Er is sprake van gespikkeld wonen.

Dit betekent dat de woningen niet enkel bewoond worden door mensen met een beperking, maar ook door reguliere huurders. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede. In het gebouw waar men samenwoont, is daarom ook een aantal ruimtes en voorzieningen opgenomen om elkaar te ontmoeten. Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt. Deze vorm van wonen past bij de woonzorgvisie, die in voorbereiding is.

Er is sprake van een inbreidingslocatie.

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur. In dit geval is daarvan sprake. Het programma wordt geïntensiveerd door de toevoeging van woningen op de verdiepingen. Dit past bij het beleid om, waar stedenbouwkundig verantwoord, vaker de hoogte in te gaan om woningen toe te voegen. Hiermee wordt openbare ruimte en groen behouden. U wordt verzocht invulling te geven aan natuurinclusief bouwen.

Er wordt gezocht naar medegebruik van het activiteitencentrum.

In samenspraak met collega zorgaanbieders, scholen, omgeving en gemeente wil de initiatiefnemer nader onderzoeken of een gecombineerd breder gebruik van de begane grond mogelijk is, waarbij door synergie in samenwerking een optimale meer efficiënte invulling van de ruimten kan plaatsvinden. Hierover heeft afzonderlijk contact plaats gevonden met PSW. De mogelijkheden voor gecombineerd gebruik worden betrokken bij de herijking van de maatschappelijke voorzieningenstructuur. Aandachtspunt hierbij is de planning van beide trajecten.

Aandachtspunten

Het parkeren dient nader onderzocht te worden.

Het planvoornemen brengt een parkeeropgave met zich mee. Nog onvoldoende is uitgewerkt hoe de parkeeropgave wordt opgelost. Dit dient nader met de gemeente te worden uitgewerkt. Het voorstel om haaks parkeren aan de Limburglaan te realiseren is niet akkoord, in verband met de bomen die gehandhaafd dienen te blijven. Wel is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron een optie die onderzocht kan worden.

Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.

Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als gevolg van wegverkeer. In de onderbouwing dient overigens op alle relevante milieuaspecten te worden ingegaan.

Initiatiefnemers worden verder gewezen op het volgende. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Overeenkomst

Ten aanzien van de herontwikkeling van het activiteiten centrum met woningbouw het volgende. Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met u aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie (zie bijlage) inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 september 2023 te zijn ingediend. Mocht het niet mogelijk zijn voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in te dienen, dan dient uitgegaan te worden van een Omgevingsplan. Over de aan te leveren stukken wordt in dat geval contact met u gehouden. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd tot 1 april 2024.

Clausule

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

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

Subsidie

De gemeente heeft een subsidie van het Rijk toegekend gekregen op grond van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. De subsidie bedraagt € 7.000,- per woning. Om deze subsidie in te kunnen zetten, dienen de woningen uiterlijk 31 oktober 2027 te zijn gerealiseerd én 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Dit betekent dat de woningen aan aandachtsgroepen moeten worden toegewezen. Aandachtsgroepen conform de regeling zijn dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners. De mogelijkheden worden in het verdere proces met u en de corporatie die de woningen gaat realiseren nader bekeken.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. bijlage bestemmingsplan
2. bijlage informatie t.b.v. grondex



PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W
Coördinerende projectwethouder:
Thomas van Gemert

Project: Herontwikkeling 't Zonnehuis –
Oppergelrestraat 26
Versie: 1
Datum: 21 januari 2025

Ambtelijk opdrachtgever:
Selma van Mensvoort

Projectmanager:
Jeroen Wilms

Aanleiding

PSW (Pedagogisch Sociaal Werk) heeft de wens om haar gedateerde activiteitencentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te herontwikkelen naar een modern activiteitencentrum voor een brede doelgroep. Hierbij zijn er 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen van het complex voorzien. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen (en mogelijk het gehele complex inclusief het activiteitencentrum) is PSW in overleg met Wonen Limburg.

Het college van B&W heeft op 6 juli 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Maatschappelijk Effect

Door het herontwikkelen van het huidige complex beschikt PSW over een kwalitatief hoogwaardig en up-to-date activiteitencentrum. Dit geeft de doelgroep veel comfort. Ook wordt er een substantieel aantal huurwoningen in het sociale segment toegevoegd. Dit biedt kansen voor bewoners uit de wijk en andere woningzoekenden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Woondeal Limburg gemaakte afspraken en wordt er voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Verder is het voornemen om een gespikkeld wooncomplex te realiseren. Dit betekent dat de woningen niet enkel bewoond worden door mensen met een beperking, maar ook door reguliere huurders. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede. Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt.

De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de maatschappelijke effecten: 'Inwoners wonen passend bij hun behoefte' en 'Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat'.

Doel

Vervangende nieuwbouw van het huidige gedateerde gebouw door een toekomstbestendige voorziening met sociale huurappartementen en aanpassing van de openbare ruimte. Het project sluit hiermee aan bij de volgende doelen uit de begroting:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen

Projectresultaat

- Juridisch-planologische medewerking (in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van de herontwikkeling van 't Zonnehuis tot een nieuw activiteitencentrum met 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen.
- Aanpassing van de openbare ruimte, zoals de herinrichting van de speelvoorziening aan de zijde van de Baroniestraat en herindeling van parkeerplaatsen.

Projectbeheersing

Geld

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer opgepakt.

Er wordt ook een deel van een gemeentelijk perceel verkocht aan de initiatiefnemer. Voor de waardebeoordeling van dit perceel wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Tevens wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin o.a. de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de openbare ruimte verhaald worden. Met de afdeling Openbaar Gebied moet nog worden afgestemd of de herinrichting van het openbaar gebied in eigen beheer of door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd.

Ambtelijke kosten komen ten laste van het budget 'bouwplan derden'.

Risico's

De risico's beperken zich voornamelijk tot procedurele risico's tijdens de vergunningenprocedure. Het is mogelijk dat er buurtbewoners bezwaar en eventueel beroep indienen.

Ook moet er worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het oplossen van de parkeeropgave op eigen terrein lijkt niet haalbaar. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein en de parkeerdruk in de wijk lopen hiervoor reeds gesprekken tussen gemeente en de initiatiefnemer. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron is een optie die wordt onderzocht.

Als de parkeeropgave niet kan worden opgelost, zal het programma moeten worden aangepast.

Organisatie

Het project is via een principeverzoek door de initiatiefnemer binnengekomen. Vanuit de gemeente is Jeroen Wilms de projectmanager.

Bij de behandeling van het principeverzoek zijn de eerste documenten door de initiatiefnemer aangeleverd en getoetst aan gemeentelijk beleid. Op 6 juli 2023 heeft de college van b&w daarop besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. In de periode hierna hebben er nog enkele overleggen tussen de initiatiefnemer de gemeente (voornamelijk met de beleidsadviseurs RO en verkeer) plaatsgevonden.

Het project zal onder regie van de projectmanager en via de projectgroep verder worden opgepakt. De projectmanager bespreekt 1x per kwartaal de voortgang met de ambtelijk opdrachtgever en het project wordt met betrekking tot de benodigde bestuurlijke besluitvorming in het PFO projecten geagendeerd.

De projectgroep zal 1x per 4-6 weken bij elkaar komen.

De volgende collega's nemen zitting in de projectgroep:

- Projectmanager Projectbureau
- Casemanager VTH
- Beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen
- Beleidsadviseur Verkeer
- Stedenbouwkundige
- Jurist Vastgoed
- Planeconoom
- Beleidsadviseur Groen en Landschap
- Projectengineer Verkeer & Infratechniek Openbaar Gebied

De capaciteitsinzet wordt per collega geraamd op circa 24 uur voor het gehele project. Voor enkele collega's zal deze inzet lager liggen.

Tijd

De planning dient in samenspraak met PSW en Wonen Limburg verder vormgegeven te worden. Het project is daarbij afhankelijk van de beschikbare capaciteit.

De indicatieve planning is als volgt:

Q2 2025: afronden definitiefase, opstarten ontwerpfasen;

Q4 2025: afronden ontwerpfasen en opstellen anterieure overeenkomst;

Q1 2026 vergunningenprocedure;

2026: uitvoering/realisatie;

2027: oplevering en overdracht openbare ruimte;

Informatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer. In het voortraject (principeverzoek) is er reeds een informatiebijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd en zijn omwonenden en de wijkraad Groenewoud geïnformeerd over de voortgang van het project. Ook worden omwonenden door middel van nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang. De projectmanager verzorgt de interne communicatie over het project.

Communicatie

Er zullen informatiebijeenkomsten door de initiatiefnemer worden georganiseerd. De gemeente zal indien gewenst hierbij (en in overleg met initiatiefnemer) aansluiten. Het participatietraject wordt vormgegeven door de initiatiefnemer en wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan gemeentelijk beleid.

Ook zal gemeenteraad tijdens de vergunningenprocedure conform vast te stellen beleid om bindend advies worden gevraagd. Het beleid voor bindend advies staat ter vaststelling geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 december 2024.

Kwaliteit

De openbare ruimte, het woningbouwprogramma en uiteindelijk de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst op kwaliteit en of dit voldoet aan het gemeentelijk beleid.



Participatie

Tijdens de uitwerking zal de initiatiefnemer belanghebbenden (zoals de omwonenden en de wijkraad) verder meenemen in het traject.

Projectafbakening

De projectlocatie wordt afgebakend door de Oppergelrestraat, Baroniestraat, Limburglaan en de Maaslandlaan en is deels in eigendom van de gemeente (groenstrook en speelvoorziening).

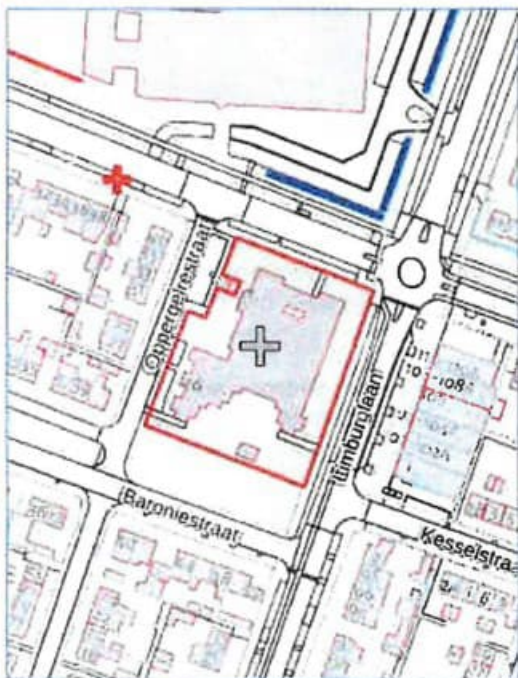
Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een gedeelte van het gemeentelijk grondeigendom verkocht aan de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze verkoop wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

PSW heeft op 29 september 2024 kenbaar gemaakt dat de activiteitenruimte van 't Zonnehuis ook gebruikt mag worden voor kleinschalige maatschappelijke activiteiten. Het gecombineerd gebruik van de deze ruimte heeft voor PSW de voorkeur, gezien het streven naar ontmoeting tussen bewoners en de buurt.

De ruimte is ongeveer 80m² groot en is te beperkt in omvang om de maatschappelijke behoefte van de wijk volledig op te vangen. Derhalve kan dit een alternatief zijn voor kleinere activiteiten die nu bijvoorbeeld zijn gehuisvest in gemeenschapshuis Groenewoud. De ruimte zou geen volledig alternatief kunnen zijn voor het buurthuis Groenewoud.

De ontwikkeling van het verouderde buurthuis Groenewoud is echter wel nodig. Dit zal integraal onderdeel gaan uitmaken van de wijkontwikkelingsvisie Groenewoud-Biest. Deze wijkontwikkelingsvisie gaat in 2025 van start. Er zijn vooralsnog geen knelpunten tussen beide projecten verwacht.

Er zijn verder geen andere relaties met projecten.

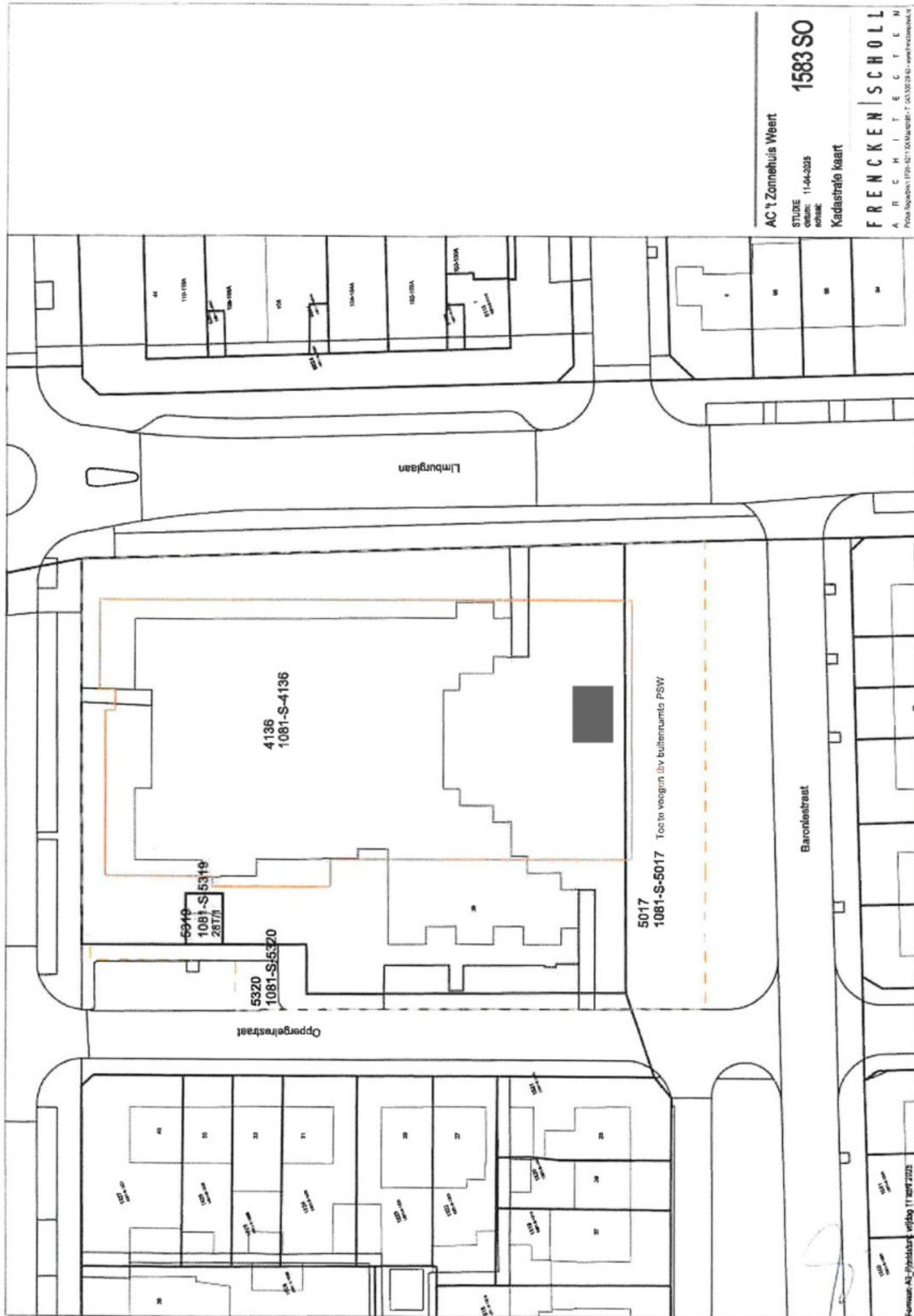


Afbeelding: Huidige kadastrale situatie plangebied

Overige randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Besluit College B&W



AC 't Zonnehuis Weert

STUDE
datum: 11-04-2025
schakel:
Kadastrale kaart

1583 SO

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N
Postcode: 1583 SO Weert
T: 0333 39 30 30
www.frencken.nl

perceel: WEE01-S-5017
565m²

perceel: WEE01-S-5320
183m²

748m²

AC 't Zonnehuis Weert

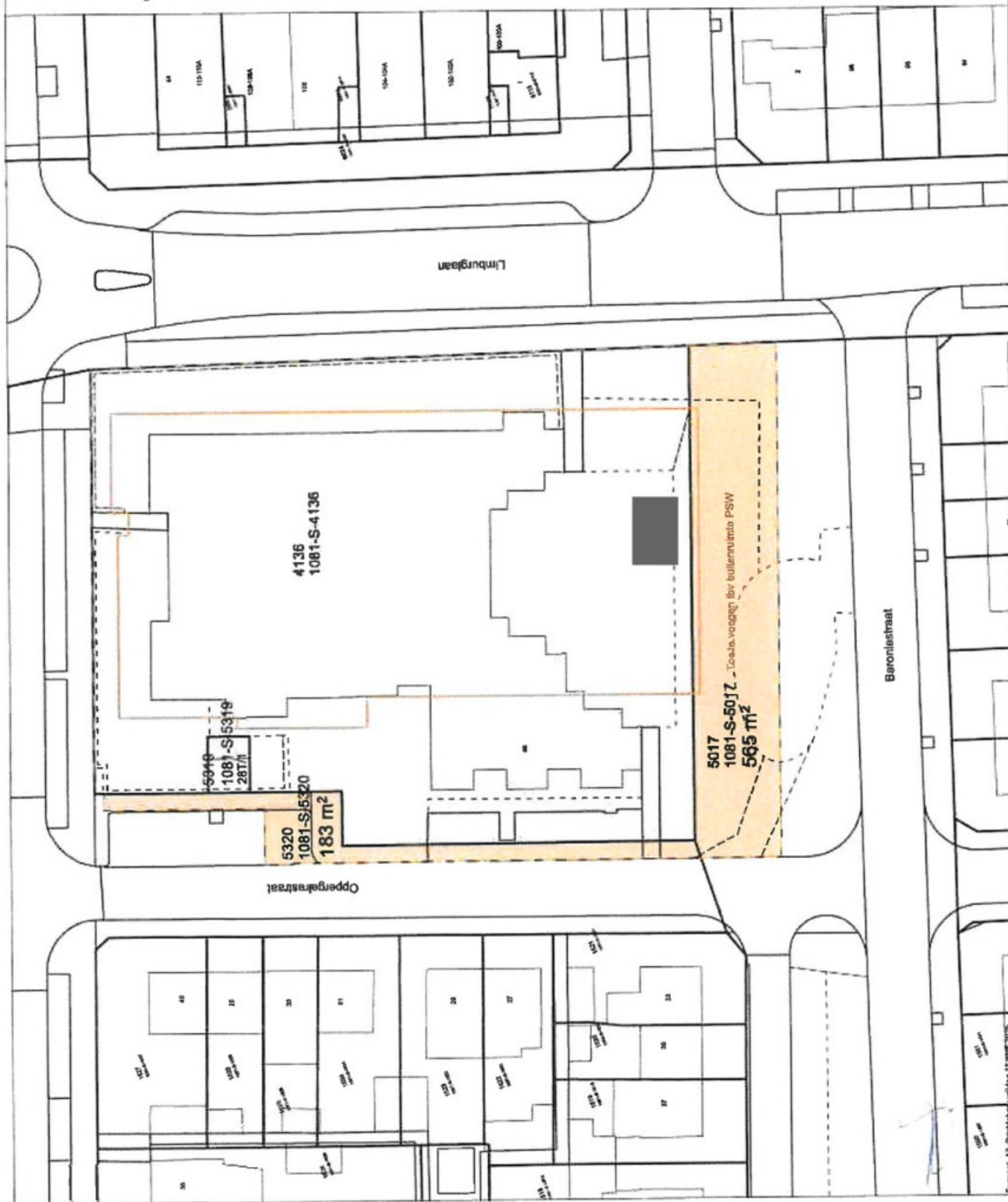
STUDIE datum: 11-04-2025

1583 SO

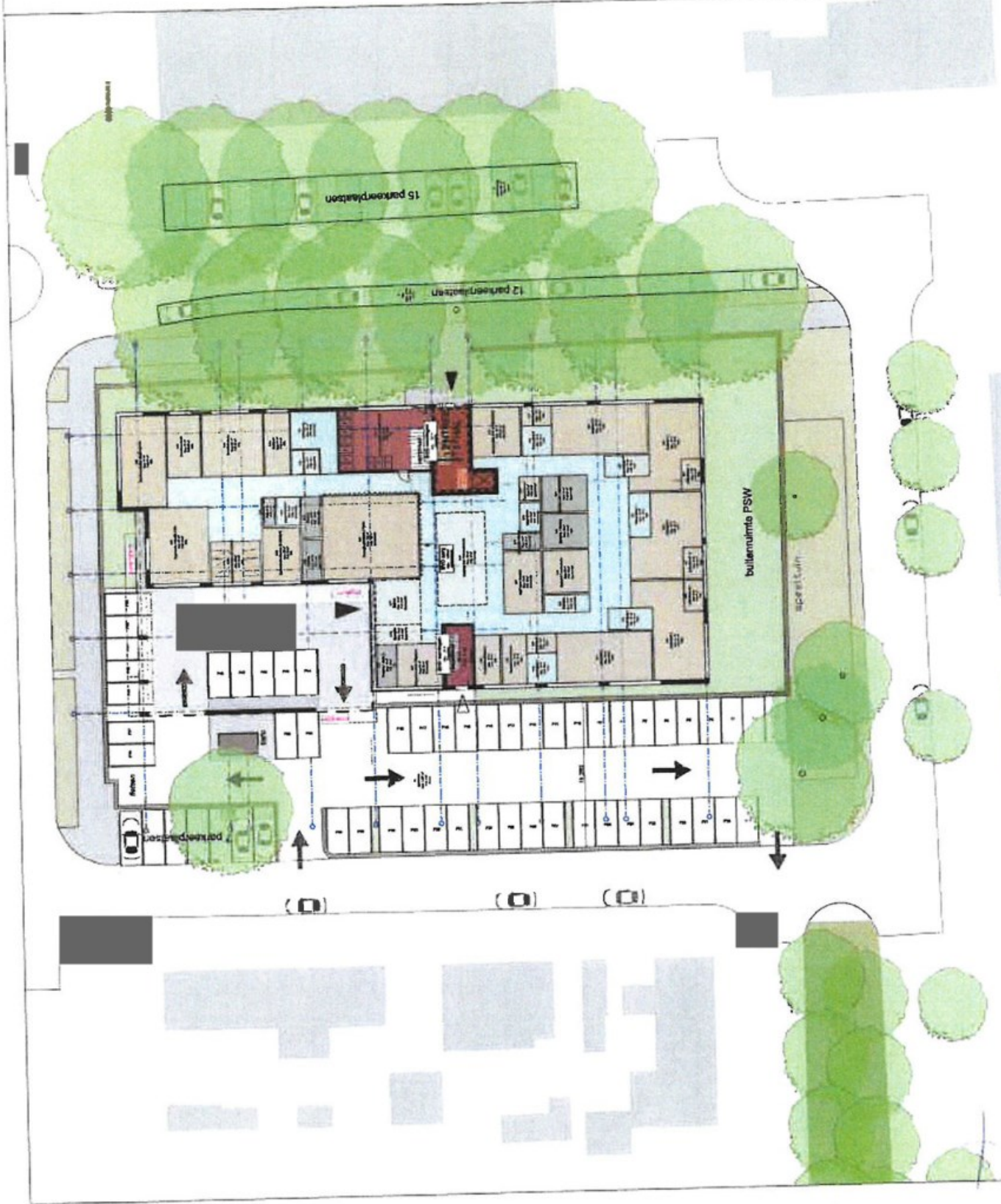
Kadastrale kaart aan te kopen grond

FRENCCKEN / SCHOLL

A R C H I T E C T E N



Bouwprogramma herontwikkeling 't Zonnehuis Oppergelrestraat Weert						
Niveau	functie	Pmc				IVO
		type	7A	7B	8	
		m ² BVO	71	71,6	98,8	
kelder	Berging & trappenhuis		-	-	-	598,7
Begane grond	Activiteitencentrum		-	-	-	1534,9
1ste verdieping	Wonen		6	7	4	1384,3
	verkeersruimte		-	-	-	30,4
2de verdieping	Wonen		6	7	4	1384,3
	verkeersruimte					33
3de verdieping	Wonen		6	6	4	1289,8
	verkeersruimte					51,8
4de verdieping	Wonen		4	2	2	647,7
	verkeersruimte					21,2
Totaal m ² bouwprogramma			22	22	14	6976,1



LET OP:
 Positie bomen indicatief
 (bomen handmatig ingemeten)

AC 1 Zonnehuis Weert
 1583 SO 02
 STUDIE 30-04-2025
 datum: 30-04-2025
 architect: Voorstel 2025 BG ruïmes

FRENCKEN | SCHOLL
 A R C H I T E C T E N
 Postbus 10000 6500 CA Nijmegen
 T: 0251 22 22 22 E: info@frencken-scholl.nl



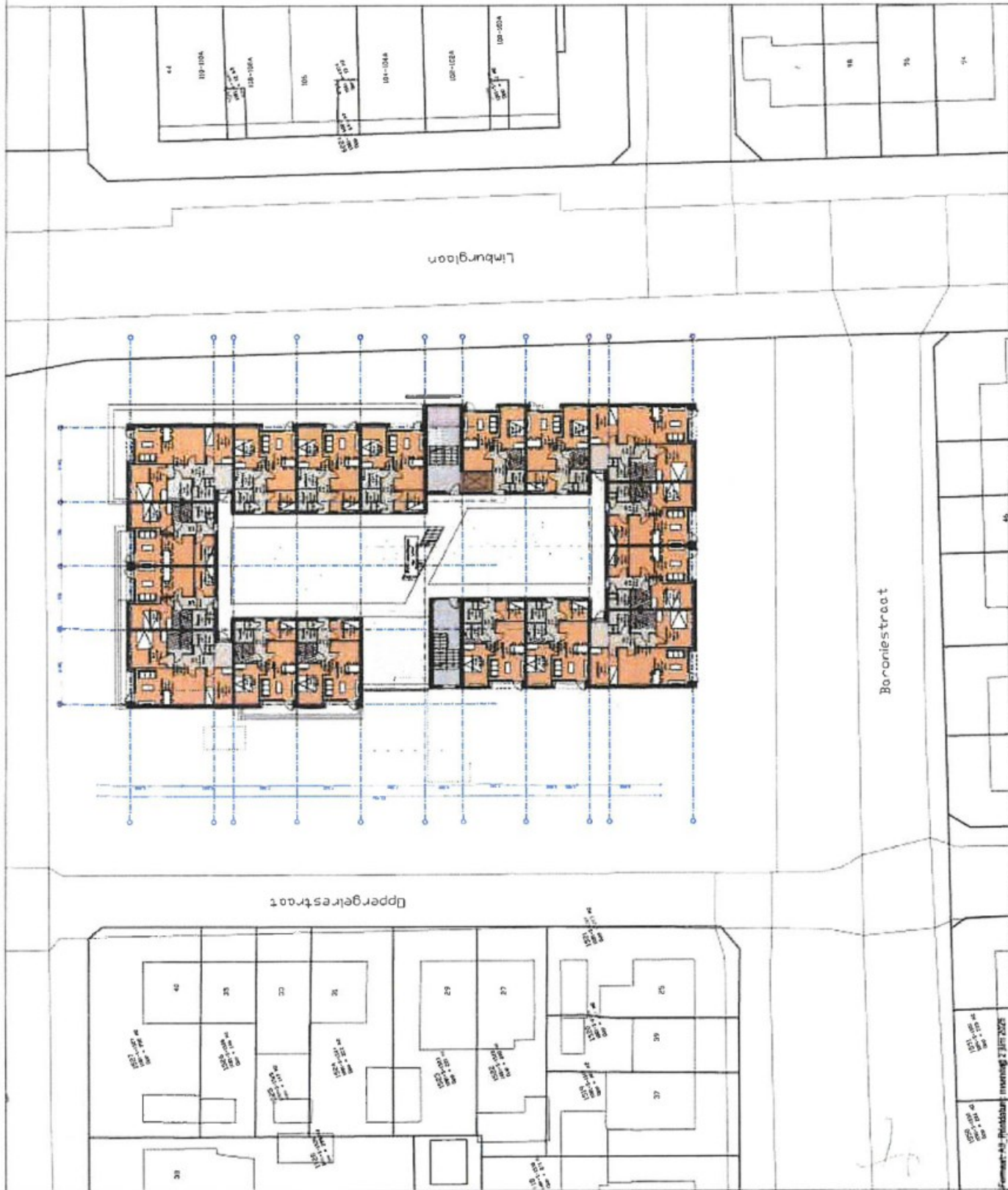
AC 't Zonnehuis Weert

STUDIE
datum: 14-03-2025
schied:

1583 SO 04

Voorstel 2025 1e verdieping

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N
Postbus 10000 • 6500 CA • Maastricht • T: 043 380 23 32 • www.frencken-scholl.nl





AC 't Zonnehuis Weert

STUDE

datum: 11-03-2025

schakel

1583 SO 07

Voorstel 2025 4e verdieping

FRENCKEN | SCHOLL

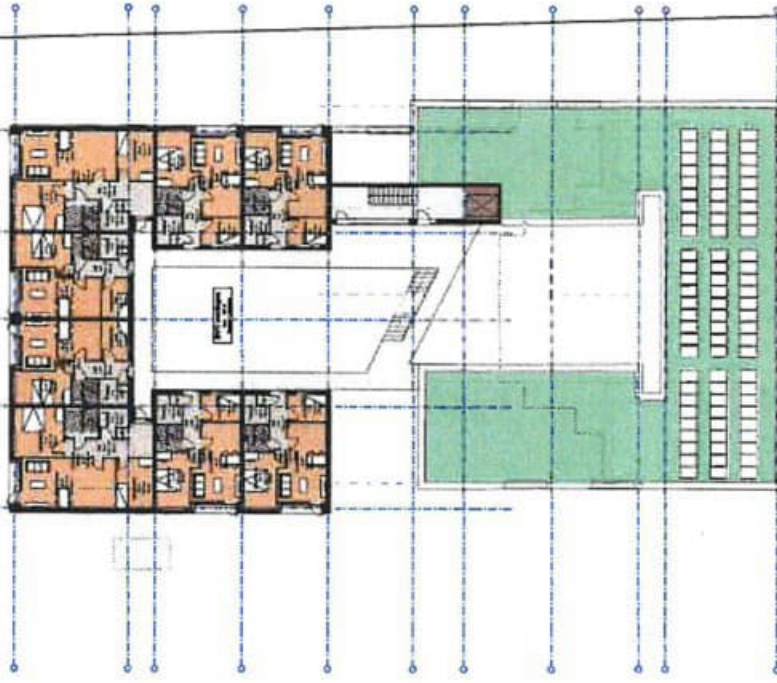
A R C H I T E C T E N

Postbus 1914 4211 CA Leuven - T. 043 500 35 67 - www.frencken.nl

Linburgplein

Baroniestraat

Opbergelstraat



nummer: 43 - Projectstart: maandag 7 JUN 2025