



Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Lisette Thijssen	DJ-3061718
Portefeuillehouder	: I.thijssen1@weert.nl, 0495575313	Zaaknummer:
		3026759
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerpen

Projectopdracht Geulenhof en intentieovereenkomst Woonzorghof Geulenhof

Voorstel

1. De projectopdracht "Ontwikkeling woonzorghof Geulenhof" vast te stellen.
2. In te stemmen met de ondertekening van de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en voor de ontwikkeling van woonzorghof Geulenhof aan de Wilhelminastraat 9a, 20 en 22 te Stramproy.

Inleiding

Op 24 juni 2025 heeft uw college besloten om 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. Het betreft de herontwikkeling en transformatie van de verwaarloosde gronden en het in verval geraakte gemeentelijk monument voormalig kantoor en woonhuis van de Maesbrouwerij.

De initiatiefnemer Geulenhof Nieuwbouw B.V. is na het collegebesluit voortvarend verder gegaan en wil zo snel als mogelijk de plannen uitwerken en in procedure brengen. De gemeente is bereid om de initiatiefnemer daarin – binnen de kaders van haar bevoegdheden – te faciliteren.

Voordat verder wordt gewerkt aan het project is het belangrijk om de uitgangspunten en de afspraken rondom het vervolgproces vast te leggen en moet de gemeentelijke projectopdracht vastgesteld te worden.

Volgens de projectopdracht dienen de afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Het sluiten van een intentieovereenkomst is een tussenstap om te komen tot een anterieure overeenkomst, waarin de afspraken voor de ontwikkeling definitief vastgelegd worden. De concept intentieovereenkomst is gereed en heeft instemming van de initiatiefnemer.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is o.a. planologische medewerking noodzakelijk in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Naar verwachting kan Q1 2026 de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Doel(en)

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

- Versterken van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod
- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Behouden en waar mogelijk versterken van cultuurhistorie en archeologisch erfgoed

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 7-10-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 5

De secretaris,

Resultaten

- Een door beide partijen ondertekende intentieovereenkomst voor de vernieuwbouw van het woonzorghof Geulenhof.
- Juridisch-planologische medewerking (in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van deze ontwikkeling.
- Een verbouwd monumentaal gebouw met een toekomstbestendige voorziening met 10 huurappartementen (9 middenhuur en 1 dure huur) en nieuwbouw met 20 koopappartementen, waarvan 16 appartementen in de categorie betaalbare koop en 4 appartementen in het segment dure koop.
- Aanpassing van de aangrenzende openbare ruimte.

Activiteiten

- Alle activiteiten die nodig zijn om te komen tot het opleveren van het nieuwe woonzorghof met huurappartementen en koopappartementen en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied.
- 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.
- Benodigde tussenstappen hierin zijn, overeenstemming bereiken over:
 - Het definitieve woningbouwprogramma;
 - Het (voorlopig) ontwerp;
 - Het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan;
 - Het plan voor de aanpassing van de aangrenzende openbare ruimte;
 - De condities en verkoopvoorwaarden voor de grondverkoop;
 - De kosten (verplicht kostenverhaal, bijdragen verbetering fysieke leefomgeving, nadeelcompensatie en de inrichting van de openbare ruimte;
 - Onderzoek naar een eventuele bijdrage in een eventueel voorzienbaar tekort.

Argumenten

1.1 Er is al besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

Uw college heeft op 24 juni 2025 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit besluit vormt, samen met de opgestelde (interne) projectmelding de basis voor de geformuleerde projectopdracht.

1.2 De projectopdracht is overeenkomstig het handboek Projectmatig werken.

In de projectopdracht worden de beheersaspecten Geld, Organisatie, Communicatie, Kwaliteit, Informatie, Risico's en Tijd vastgelegd, zodat deze gedurende de looptijd van het project kunnen worden gemonitord. De projectopdracht is opgesteld aan de hand van de projectmelding die eerder is opgesteld in vervolg op het collegebesluit.

1.3 en 2.1 Er wordt een aantal huurwoningen in het betaalbare segment toegevoegd.

Dit biedt kansen voor bewoners uit Stramproy en andere woningzoekenden. De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de maatschappelijke effecten: 'Inwoners wonen passend bij hun behoefte' en 'Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat'.

1.4 en 2.2 Het project vergroot de leefbaarheid.

Het plan is om deze locatie te transformeren naar een woonhof voor senioren en startende zorgprofessionals (jongeren die in de zorg werken en zelfstandig willen gaan wonen). 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: het 'samen zorgen' concept, de vitale woongemeenschap die men wil realiseren. 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.

De nieuwbouwwoningen zullen dan ook niet enkel door reguliere huurders en kopers worden bewoond, maar ook door mensen met een (toekomstige) zorgvraag. 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. Dit past binnen doelstellingen zoals opgenomen in de Woonzorgvisie "Een eigen (t)huis, een plek onder de zon" van de gemeente Weert het beleidsplan Positief Gezond Weert 2025-2028.

Ook is er nu al een groot aantal vrijwilligers betrokken bij het project en zijn er veel geïnteresseerde bewoners van Stramproy om een woning te huren of te kopen.

Aan het project is tevens een zogenaamde proeftuin innovatieve zorg gekoppeld. Deze proeftuin bevindt zich momenteel in de oprichtingsfase, waarin de gemeente Weert onder andere participeert met ambtelijke advisering en meedenken in (externe) subsidiemogelijkheden.

2.3 De intentieovereenkomst legt de afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer 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 mogelijk afzien van deel kostenverhaal als het initiatief niet rendabel is maar wel bijdraagt aan maatschappelijke doelen), alsook de voorbehouden, wijzigingsmogelijkheden en beëindiging van de overeenkomst. De intentieovereenkomst is reeds akkoord bevonden en ondertekend door de initiatiefnemer.

2.4 Deze intentieovereenkomst legt de basis om te komen tot de anterieure overeenkomst.

Dat is nodig om grip te houden op het proces en tijdspad om te komen tot definitieve vervolgafspraken. In de intentieovereenkomst staan ook duidelijke afspraken over hoe er de komende maanden toegewerkt wordt naar de anterieure overeenkomst (AOK). In de AOK worden definitieve afspraken gemaakt over het (woningbouw)programma, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, fasering, omgevingsplan en kostenverhaal.

Kantttekeningen en risico's

1.1 en 2.1 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 over 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. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Ook is dit in de intentieovereenkomst opgenomen.

1.2 en 2.2 Financiële haalbaarheid plan

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 heeft de initiatiefnemer eerder verzocht aan 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. Uw college heeft deze intentie uitgesproken bij het collegebesluit van 24 juni 2025 maar 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. In de intentieovereenkomst is daarom vastgelegd dat de initiatiefnemer de financiële haalbaarheid zal onderbouwen en alle documenten zal overleggen die benodigd zijn om dit te kunnen toetsen. De Nota Grondbeleid en de recentelijk vastgestelde Nota Kostenverhaal geeft ruimte en spelregels voor deze toets en de afweging.

1.3 en 2.3 Nog niet alle (milieu)onderzoeken zijn uitgevoerd en aangeleverd.

De initiatiefnemer is voortvarend aan de slag gegaan met het uitwerken van het plan maar heeft nog niet alle benodigde onderzoeken ten behoeve van de concept Bopa aanvraag opgeleverd. Het is wel de verwachting dat dit binnen afzienbare tijd gebeurt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de door de initiatiefnemer te vergoeden plankosten en het te betalen voorschot.

Er wordt te zijner tijd ook een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin onder andere de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de openbare ruimte geregeld worden.

Mogelijke bijdrage voorzienbaar tekort.

Bij het besluit over het principeverzoek is door het college de bereidheid uitgesproken 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.

In de voorliggende intentieovereenkomst is hiertoe een artikel "Bijdrage voorzienbaar tekort" opgenomen. In dit artikel is deze bereidheid nogmaals vastgelegd en is afgesproken dat de initiatiefnemer de financiële haalbaarheid zal onderbouwen en op verzoek van de gemeente alle documenten moet overleggen die benodigd zijn om dit te kunnen toetsen.

Er worden mogelijk gronden geruild met de initiatiefnemer in verband met eventuele aanleg van een trottoir en groen op openbaar gebied.

Overdracht van nieuw openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats tegen een symbolisch bedrag van €1,--.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed – Selma van Mensvoort
- Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen – Denise Hulsen
- Beleidsadviseur Wonen – Jeroen Veraa
- Adviseur Mobiliteit – Martijn de Leeuw
- Concernjurist – Leon Heesen
- Planeconoom Versnelling Woningbouw – Steffen Van der Wielen
- Opgavemanager Versnelling Woningbouw – Peter Lanting
- Stedenbouwkundige – Paul Cuppen
- Afdelingshoofd WIZ – Nancy Peters-Ras
- Teamleider Zorg& participatie – Esther Giesberts

Extern:

- Initiatiefnemer

Participatie

De initiatiefnemer neemt belanghebbenden (zoals de omwonenden en de dorpsraad) mee in het vervolgtraject. Er is ook al een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd in het kader van het principeverzoek.

Communicatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer

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 (Bopa procedure) getoetst aan gemeentelijk beleid.

Er is sprake van bindend adviesrecht

De gemeenteraad zal tijdens de vergunningenprocedure volgens vigerend beleid om bindend advies worden gevraagd.

Het B&W-voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst

Na behandeling in de collegevergadering zal het B&W-voorstel op de TILS-lijst worden geplaatst.

Planning

Een indicatieve planning is opgenomen in de projectopdracht en in de intentieovereenkomst.

Q3-2025: afronden definitiefase, opstarten ontwerpfase; sluiten intentieovereenkomst

Q1-2026: indien aan de orde: collegebesluit eventuele bijdrage in voorzienbaar tekort

Q1-2026: sluiten anterieure overeenkomst

Q1-2026: college- en raadsbesluit bindend advies start Bopa procedure

Q2-2026: afronden ontwerpfase / opstart voorbereidingsfase

Q1-Q3-2026: vergunningenprocedure

Q3 2026: start uitvoering/realisatie (mits geen beroep)

Q4 2027: oplevering gebouwen en overdracht openbare ruimte, afronden aanpassingen in openbare ruimte

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Projectopdracht "Ontwikkeling woonzorghof Geulenhof"
2. Door initiatiefnemer ondertekende intentieovereenkomst "Ontwikkeling woonzorghof Geulenhof"
3. B&W besluit 24 juni 2025 "Principeverzoek ontwikkeling woonzorghof "Geulenhof"

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.

Kanttekeningen 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

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Thomas van Gemert	Project: Woonzorghof Geulenhof Versie: 1 Datum: 30 september 2025 Projectnummer: 3026759 (Djuma)
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectmanager: Lisette Thijssen

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

De initiatiefnemer Geulenhof Stramproy B.V. wenst een woonzorghof te realiseren op de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy. Hierbij worden 10 huurappartementen in het bestaande gemeentelijke monument (*voormalig kantoor en woonhuis van de Maes brouwerij*) gerealiseerd en 20 koopappartementen en een ontmoetingsruimte op het braakliggende kavel aan de overzijde van de Wilhelminastraat.

Locatie en programma

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. Het braakliggende bouwkegel 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. Het voornemen is om het monument volledig te renoveren/restaureren en te verduurzamen.

Daarnaast wordt nieuwbouw toegevoegd in diverse volumes. Hierin worden de gemeenschappelijke ruimte en 20 koopappartementen voorzien.

Het plan is om op deze locatie een woonhof voor senioren en startende zorgprofessionals (jongeren werkend in de zorg en op zoek naar een zelfstandige woning) te realiseren. Het plan omvat daarom naast de woningen en de gemeenschappelijke binnenruimte ook 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.

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.

Planologisch kader

De locatie ligt in het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan) 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' 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 geldende omgevingsplan laat de beoogde ontwikkeling niet toe. O.a. worden er meer woningen toegevoegd dan toegestaan. '

Geulenhof Stramproy

Planologische situatie:

- omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy') met de functies 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie hoog'.



Met toepassing van een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) – uitgebreide procedure- kan juridisch-planologische medewerking worden verleend. De aanvraag Bopa (incl. alle benodigde onderzoeken en onderbouwing) wordt volledig door en voor rekening van de initiatiefnemer voorbereid en aangevraagd.

Het college heeft op 24 juni 2025 in principe ingestemd met de ontwikkeling.

Maatschappelijk Effect:

Door deze ontwikkeling blijft het gemeentelijk monument behouden en krijgt de braakliggende bouwkael een hoogwaardige invulling. De woningvoorraad neemt toe met netto 28 woningen (1 woning en een vergunning voor 1 woning zijn reeds aanwezig). 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. Uitgangspunt is gespikkeld wonen (mensen met en zonder hulpvraag bijeen). Dit is in het belang van de leefbaarheid en dit bevordert het naar elkaar omzien/burenhulp. Het gebruik van de gezamenlijke ruimte voor andere maatschappelijke doeleinden kan eventueel in het verdere traject met initiatiefnemer worden verkend.

De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Doel

Het project versterkt onder ander de strategische waarden "Goed wonen voor elke doelgroep" en de daarbij gestelde doelen 'Tempo houden op bouwontwikkeling' en 'Extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Door de 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 volgende doelen uit de kadernota:

- de krapte op de woningmarkt verminderen;
- de diversiteit aan woningaanbod in Stramproy versterken;
- het beschikbaar stellen van meer betaalbare woningen.

Het woonzorghof draagt ook bij aan de doelen uit het sociaal domein. O.a. de doelen uit de Woonzorgvisie 'Een eigen (t)huis, een plek onder de zon', het beleidsplan Positief Gezond Weert 2025-2028 en uit het Regionaal Beleidsplan Sociaal domein 2024 t/m 2027:

- meer inwoners blijven op een veilige en verantwoorde manier (langer) zelfstandig wonen en
- een sterke lokale sociale basis.

Projectresultaat

- Een getransformeerd gemeentelijk monument wordt met 10 huurappartementen.
- Met daartegenover nieuwbouw in diverse volumes met daarin de gemeenschappelijke ruimte en 20 koopappartementen.
- Op het terrein 41 gerealiseerde parkeerplaatsen, een fietsenstalling en diverse groene buitenruimtes.

Ondersteunende resultaten:

- Doorlopen Bopa procedure met als eindresultaat een verleende omgevingsvergunning.
- Getekende intentieovereenkomst, getekende anterieure overeenkomst. Hierin worden o.a. 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 voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn;
- Een onderzoek naar de noodzaak en mogelijkheden om als gemeente bij te dragen in het tekort indien blijkt dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling.
- Mogelijk hierop volgend besluitvorming door de gemeenteraad of college om bij te dragen in het tekort.
- Aanpassingen in de openbare ruimte op basis van een integraal plan, inclusief aanpassingen ten behoeve van de verbetering van de verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.
- Een open en toegankelijke locatie voor het maken van een ommetje, zodat er verbinding ontstaat met de omgeving.

Projectbeheersing

Geld

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

Als eerste stap is een intentieovereenkomst opgesteld en inmiddels ondertekend door de initiatiefnemer. De intentieovereenkomst is als bijlage bij deze projectopdracht gevoegd. De intentieovereenkomst wordt gelijktijdig met de projectopdracht aan het college ter instemming voorgelegd.

Er moet mogelijk ook een klein deel van het braakliggende perceel van de initiatiefnemer worden gekocht als het wenselijk is om langs de Soutsweg een trottoir aan te leggen. Overdracht van nieuw openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats tegen een symbolisch bedrag van €1,--.

Tevens wordt er te zijner tijd een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin o.a. de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de eventuele 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 vooralsnog ten laste van het *budget 'bouwplan derden'* en worden gedekt door de financiële bijdragen van de initiatiefnemer.

Met het collegebesluit van 24 juni 2025 is ook de bereidheid uitgesproken om te onderzoeken of (al dan niet via te verkrijgen subsidies) kan worden bijgedragen in een financieel tekort dat kan ontstaan, indien en voor zover dit tekort ertoe leidt dat het project niet gerealiseerd kan worden. In de fase van het principeverzoek heeft nog geen beoordeling van de businesscase plaatsgevonden. In de projectfase dient te worden onderzocht of er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling.

Initiatiefnemer geeft zelf 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).

Organisatie

Het project is via een principeverzoek door de initiatiefnemer binnengekomen. Vanuit de gemeente wordt Lisette Thijssen, projectmanager Gebiedsontwikkeling ingezet als projectmanager.

Bij de behandeling van het principeverzoek zijn de eerste documenten door de initiatiefnemer aangeleverd en getoetst aan gemeentelijk beleid. Op 24 juni 2025 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 beoogde projectmanager, de beleidsadviseurs RO en stedenbouw en de planeconoom) plaatsgevonden.

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

Het **Kernteam** komt bij elkaar op basis van behoefte, indien nodig ook met de initiatiefnemer erbij, en wordt waar nodig aangevuld met specifieke expertise.

Aan dit **kernteam** nemen deel:

- Projectmanager Projectbureau
- Beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom

Specifieke expertise in aanvulling op kernteam ("brede projectgroep"):

- Beleidsadviseur Wonen
- Beleidsadviseur Monumenten
- Jurist vastgoed
- Casemanager VTH
- Beleidsadviseur Verkeer
- Beleidsadviseur Groen & Landschap

- Projectengineer Verkeer & Infratechniek Openbaar Gebied
- Beleidsadviseur OCSW sociaal domein
- Beleidsadviseur Milieu
- Adviseur Communicatie
- Eventueel externe adviseurs

Externe partners:

- Initiatiefnemer Geulenhof Stramproy B.V.

De brede projectgroep zal in principe 1x per 8-10 weken bij elkaar komen, of zoveel als noodzakelijk.

De ambtelijke capaciteitsinzet is voor het gehele project geraamd. Zie hiervoor de vertrouwelijke bijlage.

Tijd

De precieze planning dient in samenspraak met de initiatiefnemer verder vormgegeven te worden maar is ook al globaal opgenomen in de intentieovereenkomst. Het project is daarbij ook afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit.

Fase 1 – Voorbereiding, uitwerken plan en besluitvorming (september 2025 t/m februari 2026) (I: initiatiefnemer, G: gemeente):

- Opstellen Stedenbouwkundig plan (I)
- Opstellen Definitief ontwerp (I)
- Opstellen Beeldkwaliteitsplan (I)
- Opstellen Inrichtingsplan (I)
- Opstellen Ontwikkelplanning (I)
- Opstellen Realisatieplanning (I)
- Uit (laten) voeren onderzoeken (o.a. verkeer, bodem, geluid, externe veiligheid, stikstof, flora & fauna, m.e.r.-beoordeling) (I)
- Onderzoek naar en opstellen van ontwerp openbare ruimte i.v.m. verkeers- en veiligheidsproblematiek (G)
- Aanleveren financiële gegevens en onderbouwing (I)
- Beoordeling aangeleverde financiële gegevens t.b.v. bepaling al dan niet rendabel zijn van de ontwikkeling (G)
- Voorbereiden Anterieure overeenkomst (AOK) (I/G)
- Indienen ontwerp Bopa aanvraag (I)
- Beoordeling Bopa aanvraag door college (G)
- Eventueel beoordeling en besluit college (of raad) tot leveren bijdrage tekort, bijvoorbeeld door af te zien van volledig kostenverhaal (G)
- Voorbereiden besluitvorming raadpleging raad i.h.k. bindend adviesrecht Bopa (voornemen college om ontwerp ter inzage te leggen) (G)
- Besluitvorming raad i.h.k. bindend adviesrecht Bopa (G)
- Indien aan de orde: besluitvorming raad (of college, indien gedelegeerd) afzien van volledig kostenverhaal.

Fase 2 – Vervolg planologische procedure Bopa (maart t/m medio juni 2026):

- Na positief besluit raad bindend advies Bopa: ontwerp-Bopa 6 weken ter inzage (G)
- Verlening vergunning met collegebesluit (G)

Fase 4 – Realisatie vanaf Q3 2026 - 2027:

- Start bouw (I)
- Start aanpassingen openbare ruimte (G)
- Oplevering gebouwen en eventuele overdracht openbare ruimte (I)
- Afronding woonrijpmaken eigen terrein (I)

- Afronding aanpassingen in openbare ruimte (G)

Informatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer. In het voortraject (principeverzoek) zijn er reeds informatiebijeenkomsten door de initiatiefnemer georganiseerd en zijn omwonenden geïnformeerd over de voortgang van het project. De projectmanager verzorgt de interne communicatie over het project.

Communicatie over aanpassingen in de openbare ruimte gebeurt eveneens door de gemeentelijk projectmanager.

Communicatie

Er zullen vervolginformatiebijeenkomsten 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 het gemeentelijk beleid.

Ook zal gemeenteraad tijdens de vergunningenprocedure conform vastgesteld beleid om bindend advies worden gevraagd over de ontwerp Bopa.

Kwaliteit

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

Speciale aandachtspunten hierbij zijn:

- Het monumentale karakter van het hoofdgebouw (gemeentelijk monument)
- Beeldkwaliteit passend bij aanduiding gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.
- Klimaatadaptieve inrichting met waterberging en infiltratie.
- Versterking biodiversiteit door gevarieerd groen.

Risico's

De risico's betreffen:

- Niet doorgaan planontwikkeling in verband met financiële haalbaarheid.
- Procedurele risico's tijdens de vergunningenprocedure. Het is mogelijk dat er buurtbewoners bezwaar en eventueel beroep indienen.
- Netcongestie
- Parkeeropgave i.v.m. het gemeentelijk parkeerbeleid. Het oplossen van de parkeeropgave op eigen terrein is mogelijk maar wel krap.

Beheermaatregelen:

- Zorgvuldige voorbereiding
- Continue participatie omgeving
- Juridische ondersteuning
- Tijdige afspraken nutsbedrijven
- Goede communicatie/dialogo met commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Participatie

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

Projectafbakening: Locatie en relatie met andere projecten en plannen

De locatie is gelegen enigszins aan de rand van het dorp Stramproy maar op relatief korte afstand van het centrum en de voorzieningen. De projectlocatie is gelegen aan de Soutsweg en Wilhelminastraat.

Geulenhof Stramproy

Bestaande situatie:

- woonhuis en kantoor van voormalige brouwerij gemeentelijk monument (in verval geraakt)
- braakliggende bouwkafeel



De huidige verkeerssituatie rondom het plangebied (Wilhelminastraat, Soutsweg en Kroonstraat) is zorgelijk wat betreft de verkeersveiligheid. 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 initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een voorstel voor de aanpassing van het openbaar gebied uit te werken. Doel hiervan is tweeledig: aanpassingen ten behoeve van de ontwikkeling en verbetering van de verkeersveiligheid in/rondom het plangebied.

Er zijn vooralsnog verder geen andere relaties met andere projecten in de omgeving.

Proeftuin innovatie zorg

Geen onderdeel van deze projectopdracht maar wel parallel lopend, is de proeftuin innovatieve zorg voor het project. Deze proeftuin bevindt zich momenteel in de oprichtingsfase, waarin de gemeente Weert onder andere participeert met ambtelijke advisering en meedenken in (externe) subsidiemogelijkheden. Het gaat hierbij onder andere om te onderzoeken of met het specifieke samen zorgen concept zorg effectief en efficiënt kan worden ingezet waarbij het samen zorgen ook professionele zorg kan besparen.

Het concept heeft een uitgesproken visie op samenleven met elkaar en in verbinding met omwonenden en het dorp: het 'samen zorgen' concept, de vitale woongemeenschap die men wil realiseren. 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.

Afstemming vereist:

- Nutsvoorzieningen (leidingen,trafo's) met netbeheerders

Overige randvoorwaarden

T.z.t. bouwroutes

Besluit College B&W

Bijlagen:

1. Collegebesluit principeverzoek d.d. 24 juni 2025 met bijlagen
2. Intentieovereenkomst gemeente – initiatiefnemer d.d. 27-09-2025

Vertrouwelijk:

1. Capaciteitsraming ambtelijke inzet

**INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING GEULENHOF – WILHELMINASTRAAT 9A, 20 EN 22 STRAMPROY**

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Geulenhof Stramproy B.V. inzake de (her)ontwikkeling van project Geulenhof aan de [REDACTED] te [REDACTED] 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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Geulenhof Stramproy B.V.**, kantoorhoudende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97605182, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Veertien Watermannen Holding B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED], [REDACTED], hierna te noemen: "initiatiefnemer".
- 3 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Geulenhof Nieuwbouw B.V.**, kantoorhoudende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97607703, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Geulenhof Stramproy B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Veertien Watermannen Holding B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED], [REDACTED], hierna te noemen: "grondeigenaar".

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

in aanmerking nemende dat:

- a. Veertien Watermannen Holding B.V. op 28 mei 2025 een principeverzoek heeft ingediend dat voorziet in de realisatie van een woonzorghof op de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy;
- b. het college op 24 juni 2025 per brief heeft aangegeven - onder voorwaarden - in principe bereid te zijn om in te stemmen met de invulling van het woonzorghof met 30 appartementen op deze locatie waarvan ten minste 80% in het betaalbare segment wordt aangepast;
- c. initiatiefnemer en grondeigenaar op 15 juli 2025 middels een tweetal vennootschappen eigenaar zijn geworden van de projectlocatie en het eigendom als volgt hebben verdeeld:
initiatiefnemer:
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 3540, 15 a en 90 ca.
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 5348, 9 a en 28 ca.
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 5495, 55 ca.grondeigenaar:
 - perceel kadastraal bekend, gem. Stramproy, sectie A, nummer 2031, 22 a en 25 ca.
- d. initiatiefnemer de ontwikkeling verder ter hand wil nemen, waar nodig met instemming van c.q. namens grondeigenaar, waarbij partijen de uitgangspunten uit voornoemde brief 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. wijziging van het Omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt geregeld, waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is verklaard en waarbij de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft.
- g. partijen in dat verband de uitgangspunten voor het vervolg schriftelijk wensen vast te leggen door middel van onderhavige intentieovereenkomst;
- h. de initiatiefnemer bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
- i. in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden binnen de gemeente;
- j. het de gemeente eveneens bekend is dat er vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog besluitvorming binnen initiatiefnemer moet plaatsvinden;
- k. de conceptovereenkomst na ondertekening door initiatiefnemer voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd;
- l. na een positief besluit van het college de Overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan initiatiefnemer wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
- m. het initiatiefnemer 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 initiatiefnemer daarin - binnen de kaders van haar bevoegdheden - te faciliteren.
- 2. Wanneer partijen op basis van de uit te werken en vast te stellen documenten bepalen dat sprake is van overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, het (woningbouw)programma, de inrichting van de openbare ruimte, de (concept) aanvraag Bopa, 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, waarbij de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft. De gemeenteraad is bij haar beoordeling en advies 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 voornoemde 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. Vertrekpunt voor de verdere planvorming is het Principeverzoek transformatie / uitbreiding gemeentelijk monument Wilhelminastraat 20-22 Stramproy d.d. 28 mei 2025, opgesteld door [REDACTED] (bijlage 1).

2. 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. 24 juni 2025 met kenmerk 2815739 / 2954995. (bijlage 2)
3. Initiatiefnemer c.q. diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de huur en koopwoningen in de sector betaalbaar en middelduur aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als betaalbare koopwoning of gereguleerde middenhuur woning. Er geldt derhalve een nadrukkelijke instandhoudingstermijn met een verbod op het wijzigen van deze categorieën. Dit verbod, behorende bij de instandhoudingstermijn, bedraagt voor de huurwoningen in de sector middenhuur tenminste 15 jaar na eerste oplevering;

Voor de betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht (5 jaar) en een anti-speculatiebeding (10 jaar), beiden na eerste oplevering.
4. In de anterieure overeenkomst zullen deze voorwaarden (waaronder een aantal gebruikelijke vrijstellingen bij het anti-speculatiebeding) nader worden uitgewerkt.

Artikel 3 Procedure

1. De omgevingsvergunningaanvraag voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) 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 voor deze ontwikkeling bindend adviesrecht voor de gemeenteraad van toepassing.

Artikel 4 Op te stellen c.q. aan te leveren documenten

1. Door en voor rekening van initiatiefnemer – en waar nodig met medewerking van de gemeente – worden in het kader van deze intentieovereenkomst de volgende documenten ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden:
 - ontvankelijke concept aanvraag Bopa inclusief alle bijbehorende onderzoeken ten behoeve van het vooroverleg;
 - (landschappelijk) inpassingplan c.q. inrichtingsplan;
 - Uitgewerkt stedenbouwkundig plan;
 - summier BKP;
 - bouwplan.
2. De gemeente dient uiterlijk op 1 december 2025 over de in het vorige lid genoemde documenten te beschikken. Deze documenten dienen te voldoen aan hetgeen in deze intentieovereenkomst is gesteld.
3. De gemeente draagt – in overleg met de initiatiefnemer - zorg voor het plan voor de aanpassing van de relevante onderdelen in de aangrenzende openbare ruimte.

Artikel 5 Besluitvorming en tijdplanning

1. Uiterlijk 1 mei 2026 dient ter zake de realisatie van het project door initiatiefnemer een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, te zijn ondertekend welke ter besluitvorming aan het college is aangeboden, waarin de uitgangspunten voor het project zijn vastgelegd en het

kostenverhaal geborgd is, inclusief een prestatieverplichting zijdens initiatiefnemer ten aanzien van de realisatie.

2. Uiterlijk 1 mei 2026 dient de officiële aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (uitgebreide procedure) door de gemeente via het omgevingsloket te zijn ontvangen. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag voorzien van een ruimtelijke motivering, de gemeente heeft daarin een faciliterende rol, en draagt zorg voor de besluitvorming en publicatie.
3. Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om direct na het voorhanden hebben van een onherroepelijke omgevingsvergunning, met inachtneming van een redelijke voorbereidingstermijn, van start te gaan met de realisatie van het project, waarbij de transformatie van het monument wordt uitgevoerd 1) voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw danwel 2) gelijktijdig met de nieuwbouw. In de anterieure overeenkomst danwel de omgevingsvergunning zullen de afspraken danwel voorschriften hieromtrent nader worden uitgewerkt.

Artikel 6 Financiële gevolgen

1. De door initiatiefnemer aan de gemeente te vergoeden plankosten (enkel voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten), zoals die in de anterieure overeenkomst zullen worden vastgelegd, bedragen op basis van het principeverzoek € 91.000,-.
2. De ambtelijke kosten voor de werkzaamheden tot en met het ondertekeningsgereed maken van de anterieure overeenkomst bedragen € 50.000,-. Deze kosten verhaalt de gemeente bij wijze van voorschot op de definitieve plankosten. De reeds door de gemeente gemaakte plankosten worden geacht onderdeel uit te maken van dit bedrag en worden niet separaat in rekening gebracht. Deze kosten zijn vrijgesteld van omzetbelasting.
3. Initiatiefnemer zal binnen 14 dagen na ontvangst van een daartoe van de gemeente toegezonden factuur voornoemd voorschot ter hoogte van €50.000,- aan de gemeente hebben vergoed. Dit voorschot zal worden verrekend met de definitieve plankosten die wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
4. Indien zich onverhoopt de situatie aandient, zoals genoemd in artikel 8 van deze intentieovereenkomst, is de gemeente gerechtigd alle door haar gemaakte kosten, met aftrek van de reeds door initiatiefnemer aan de gemeente vergoede kosten, bij initiatiefnemer in rekening te brengen. Initiatiefnemer is alsdan gehouden die kosten, zonder enig recht op verrekening of voorbehoud, binnen een maand na ontvangst van de daartoe opgestelde factuur aan de gemeente te vergoeden.
5. Voordat het college van B&W van de gemeente beslist over de Bopa-aanvraag dient de anterieure overeenkomst te zijn gesloten. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving, nadeelcompensatie en de inrichting van het openbare gebied en alle (garantie)bedragen die daarmee samenhangen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer onvoorwaardelijke bankgaranties te stellen (ten behoeve van de nadeelcompensatie en de aanpassingen aan de openbare ruimte).
6. Aan de in lid 5 genoemde 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 dat:
 - a. de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, die onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal, door de gemeente worden bepaald op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel (plankostenscan), naar inzicht van de gemeente te verlagen op basis van haar faciliterende rol.

- b. de hoogte van de bankgarantie voor de inrichting c.q. aanpassen van het openbaar gebied (bouw- en woonrijpmaken) door de gemeente wordt bepaald aan de hand van het definitieve inrichtingsplan. De bankgarantie dient de gemeente in staat te stellen de werkzaamheden zelf uit te laten voeren en kan een afbouwend karakter krijgen.
- c. als er voor de realisatie van het project verdere kosten door de gemeente moeten worden gemaakt voor bijvoorbeeld het verrichten van onderzoeken, aanpassingen aan het openbare gebied of het opwaarderen van bestaande voorzieningen dan worden die kosten aan de initiatiefnemer doorbelast. Indien van toepassing zullen deze kosten dan in de anterieure overeenkomst nader worden gespecificeerd.

Artikel 7 Kostenverhaal

1. De financiële gevolgen zoals opgenomen in artikel 6 van deze intentieovereenkomst gaan uit van het kostenverhaal, zoals dat ook wettelijk is voorgeschreven. Mogelijk is in dit geval sprake van een niet-rendabele ontwikkeling.
2. Indien initiatiefnemer op basis van het definitieve plan en de bijbehorende (financiële) uitgangspunten van mening is dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling en op basis daarvan besluit niet tot een definitieve aanvraag van de [REDACTED] en het sluiten van de anterieure overeenkomst over te gaan, zal de gemeente onderzoeken of een bijdrage aan het initiatief kan worden geleverd en of het college danwel de raad daartoe wenst te besluiten. Hierbij gelden de betreffende voorwaarden uit de Nota Grondbeleid (ook opgenomen in de brief van de gemeente d.d. 24-06-2025), de Omgevingswet en de regels met betrekking tot ongeoorloofde staatssteun.
3. Initiatiefnemer zal de financiële haalbaarheid voor in het lid 2 genoemde onderzoek onderbouwen en op verzoek van de gemeente (danwel de hiervoor door de gemeente in te schakelen adviseur(s)) alle documenten overleggen die benodigd zijn om dit te kunnen toetsen.
4. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het resultaat van het in lid 2 genoemde onderzoek zal nooit kunnen leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente. De gemeente kan daarvoor dan ook niet door initiatiefnemer aansprakelijk worden gesteld.

Artikel 8 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer blijk geeft niet te kunnen of willen voldoen aan de in deze intentieovereenkomst gestelde en tussen partijen overeengekomen bepalingen.
3. Partijen zijn gerechtigd deze intentieovereenkomst te ontbinden indien op 1 juli 2026 geen door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan het college is aangeboden, tenzij partijen een verlenging van deze fatale termijn zijn overeengekomen.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst en alles wat daarmee onlosmakelijk is verbonden is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechten en plichten van initiatiefnemer 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. Initiatiefnemer is verplicht de gemeente schriftelijk en vooraf op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur en de aandeelhoudersstructuur, voor zover deze relevant zijn voor deze overeenkomst en eventuele opvolgende overeenkomsten (change of control).
4. Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlagen:

1. Principeverzoek transformatie / uitbreiding gemeentelijk monument Wilhelminastraat 20-22 [redacted] d.d. 28 mei 2025, opgesteld door [redacted]
2. Antwoordbrief op principeverzoek gemeente Weert d.d. 24 juni 2025 met kenmerk 2815739 / 2954995

Datum: 27-09-2025

Datum:

Namens initiatiefnemer

Namens Gemeente Weert

Geulenhof Stramproy BV

Valid Signed door [redacted]
op 27-09-2025

[redacted]

mr. R.J.H. Vlecken, burgemeester

Namens grondeigenaar

Geulenhof Nieuwbouw BV

Valid Signed door [redacted]
op 27-09-2025

[redacted]

27-09-2025