

ELI B.V.  
t.a.v. [REDACTED] en [REDACTED]  
Nieuwstraat 61  
5521 CB EERSEL

Weert, **29 JUNI 2023**

Onderwerp: principeverzoek Bocholterweg 136 te Altweeterheide  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 2109312 / 2110953

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Op 23 mei 2023 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136 te Altweeterheide naar 20 woningen in de vorm van een hofje met 10 woningen, waarvan 2 x 3 levensloopbestendige woningen en 4 starterswoningen, en een woongebouw met 5 levensloopbestendige benedenwoningen en 5 startersappartementen op de verdieping. Hieronder ontvangt u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136 te 6006 TP Weert op perceel sectie AH nummer 114 naar 20 woningen 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 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de bestemming 'Recreatie', deels de aanduiding 'horeca van categorie 1', deels de aanduiding 'wonen' en een maximum bouwhoogte van 7 m en maximum goothoogte van 3,5 m.

#### **Motivering**

*Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.*  
De planvoorraad in Weert bedraagt per 1-1-2023 bruto 2.867 woningen en netto 2.191 woningen. De ambitie is vastgelegd jaarlijks netto 225 woningen te realiseren. Dit zijn 1.800 woningen in de periode tot en met 2030 (als de ambitie voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt doorgetrokken naar 2030). De planvoorraad is weliswaar groter. In de planvoorraad zijn echter een aantal plannen opgenomen waarvan realisatie tot ruim na 2030 voorzien is, waaronder in het plan Horne Kwartier en in de gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen te bouwen boven op de prognose en tempo te houden op bouwontwikkeling.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Het planvoornemen voorziet in de kwalitatieve woningbehoefte.

Het planvoornemen ziet op de bouw van 20 woningen en de sloop van 2 woningen. Per saldo zijn dit 18 woningen. Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de Woondeal Limburg. Alle woningen worden in het betaalbare segment gebouwd (koop prijs tot € 355.000,-, prijspeil 2023). Het programma dient kwalitatief en kwantitatief onderbouwd te worden via de ladder onderbouwing.

Het plan is op 13 juni 2023 met de regiogemeenten afgestemd. Het planvoornemen wordt opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2024.

*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 bebouwd gebied heeft de voorkeur. De Paol is een horecavoorziening met zaalfunctie welke sinds medio september 2022 leeg staat. Het betreft een locatie in bebouwd gebied in de overgang naar het buitengebied. Met de inrichting en architectuur wordt hierop ingespeeld. De combinatie van architectuur, woningtypologie, terreinindeling en het hofje zorgt voor een vernieuwende woonvorm in Weert (zie bijlagen 2 en 3).

U wordt verzocht invulling te geven aan natuurinclusief bouwen.

*Het planvoornemen bijt niet met het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak van de openbare ruimte Altweeterheide*

Het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak loopt ver vooruit op voorliggend planvoornemen. Het grootste aandachtspunt is de verharding voor De Paol, die weer is voorzien na de herinrichting, maar waarvoor meer groen wordt voorgesteld in het kader van de herontwikkeling van De Paol. Afstemming vindt in het vervolgtraject plaats. Ook dient bij de inrichting/vergroening rekening gehouden te worden met kabels en leidingen, zoals ten aanzien van de situering van bomen.

### **Aandachtspunten**

*Parkeren is nog niet goed opgelost.*

Er zijn 33 parkeerplaatsen ingepast bij de 20 woningen. 6 haaksparkeerplaatsen zijn aan de zijde van de Bocholterweg voorzien, de resterende 27 parkeerplaatsen aan de achterzijde, ontsloten via een inrit. Voor de bereikbaarheid van de 6 parkeerplaatsen zijn 3 extra inritten aan de Bocholterweg voorzien. Dit is onwenselijk in verband met de bomenstructuur langs de Bocholterweg. Bovendien is het niet wenselijk dat men achteruit de Bocholterweg op moet rijden. In overleg met u wordt het parkeren nogmaals bekeken.

**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.

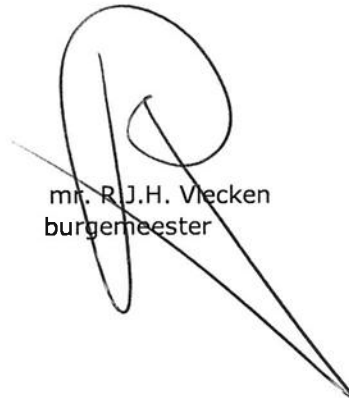
**Tot slot**

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](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

**Bijlagen:**

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

*Er is gemeentegrond betrokken bij de planvorming.*

De groeninrichting en een deel van de verharding is geprojecteerd op gemeentegrond. Een deel van deze inrichting is als private tuin te beschouwen. Verder zijn de bestaande bomen qua situering niet correct weergegeven op de situatietekening. In overleg met u wordt bekeken welke deel openbaar dient te blijven en of een deel eventueel verkocht kan worden. Uiteraard dienen de bestaande bomen in de openbare ruimte langs de Bocholterweg gehandhaafd te blijven.

*Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.*

U wordt 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 de locatie van De Paol 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 m<sup>2</sup> 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 proceduretijd 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.