

Afdeling	: R,E & V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2828767
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer: 2681486
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

(Aangepast) principeverzoek Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof).

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof), waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en vier aanvullende bouwkavels worden gerealiseerd, door middel van een TAM-omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2025;
2. Het eerder genomen principebesluit d.d. 21 januari 2025 dient als vervallen te worden beschouwd.

Inleiding

Op 22 oktober 2024 is door adviesbureau Aelmans namens het Vijvercentrum Flinsenhof B.V. een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie van het vijvercentrum aan de Maaseikerweg 257. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,2 hectare. Op deze locatie is reeds enkele tientallen jaren een gespecialiseerd vijvercentrum met bedrijfswoning aanwezig. Omdat er geen bedrijfsopvolger is en gelet op de marktomstandigheden is initiatiefnemer voornemens met het bedrijf te stoppen en de locatie te herontwikkelen. Initiatiefnemer wil in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Verder zijn er in dit verzoek drie bouwkavels voorzien voor het realiseren van vrijstaande woningen in de vrije (koop)sector. Uw college heeft d.d. 21 januari 2025 een principebesluit genomen om hieraan medewerking te verlenen.

Inmiddels heeft initiatiefnemer een aangepast principeverzoek ingediend, waarbij er geen sprake is van drie bouwkavels zoals eerder verzocht (twee bouwkavels van elk 1.000 m² en één bouwkavel van 1.160 m² ofwel in totaal 3.160 m²), maar van vier bouwkavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² (ofwel in totaal 3.150 m²). Tevens heeft initiatiefnemer verzocht in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, dat er pas een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van deze woningen, zodra per bouwkavel de kwaliteitsbijdrage is voldaan. Deze (financiële) voorwaarde kan echter niet geregeld worden in het omgevingsplan vanwege het ontbreken van een ruimtelijke relevantie. Wel kan een en ander nader geregeld worden in een anterieure overeenkomst. Hiertoe is een concept anterieure en nadeelcompensatie overeenkomst opgesteld, die als bijlage bij dit advies is gevoegd, en waarmee initiatiefnemer instemt. Hierbij wordt overeengekomen dat een compensatiebijdrage voor een bouwperceel is verschuldigd zodra deze is verkocht, met dien verstande dat de totale bijdrage uiterlijk 1 januari 2028 dient te zijn voldaan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder ☐ Gewijzigde versie
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 01-04-2025 Nummer: 4

De secretaris,

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanvullende functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein' (gedeeltelijk) en 'groen' (gedeeltelijk).

Voor het perceelsgedeelte gelegen naast de locatie Tungeler Dorpsstraat 7 is in 2019 een zogenaamd postzegelplan opgesteld 'Gebleekstesteeg 3 – Tungeler Dorpsstraat ongenummerd'. Ingevolge dit plan hebben de gronden een agrarische functie gekregen. Voorheen gold hier een woonfunctie. Deze bouwtitel (mogelijk gemaakt met de Ruimte voor Ruimte regeling) is met het in werking treden van voornoemd plan verplaatst van de betreffende locatie aan de Tungeler Dorpsstraat naar de locatie Gebleekstesteeg 3.

Doel(en)

Door invulling te geven aan deze herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd, een passende invulling gegeven aan een bedrijfslocatie en wordt mede voorzien in de bestaande woningbehoefte.

Resultaten

Sanering van de bedrijfsbebouwing, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het aanvullend creëren van vier bouwkvavels. Met dit initiatief wordt een kwalitatieve invulling gegeven aan de entree van de kern van Tungelroy.

Activiteiten

Doorlopen van de planologische procedure om te komen tot een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Argumenten

1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Op 12 juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering vormt een onderdeel van deze vastgestelde visie. In deze compensatieregeling wordt onder nadere voorwaarden de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Op grond van de Compensatieregeling dienen de gronden gelegen te zijn binnen de hierbij aangegeven 'kernrandzone'. Dit is in het voorliggende verzoek het geval. De op te richten woningen dienen verder qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmasa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan.

Om dit initiatief te kunnen realiseren dienen de gronden met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Agrarisch' ingevolge voornoemd omgevingsplan te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Bij toepassing van de Compensatieregeling in het buitengebied is doorgaans sprake van het bouwen van één of twee woningen op gronden met een agrarische functie. Hier is verder ook geen sprake van aanwezige bebouwing. In het onderhavige geval is sprake van het realiseren van vier bouwkvavels, waarbij een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De vier nieuwe bouwkvavels betreffen bouwkvavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² of in totaal 3.150 m², waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen. Qua ruimtebeslag is de oppervlakte van deze vier bouwkvavels nagenoeg gelijk en zelfs iets minder dan het ruimtebeslag voor het realiseren van drie bouwkvavels (in totaal 3.160 m²), waarvoor eerder een principebesluit is genomen.

Met het realiseren van deze bouwkvavels is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering in deze kernrandzone van het dorp. In de Compensatieregeling is aangegeven dat het college via maatwerk kan afwijken van de regeling. In het onderhavige geval is sprake van maatwerk teneinde een passende planologische en kwalitatieve invulling voor deze locatie te creëren.

Ten aanzien van de beoogde locatie is ervoor gekozen om twee bouwkvavels te laten aansluiten aan de bestaande bebouwing van de Tungeler Dorpsstraat, vervolgens een opening te creëren en voorbij het hoekpunt nabij de aanwezige bedrijfswoning eveneens twee bouwkvavels te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungalroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Met dit voornemen wordt het oude bouwlint verder volgebouwd, maar er worden doorzichten behouden naar het achterland. De sloop van het vijvercentrum en de woningen met doorzichten naar het achterliggend agrarisch land passen bij een oud bouwlint en versterken daarmee de entree van Tungalroy. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een gewenste invulling.

2. Sanering van de locatie is wenselijk om leegstand en verloedering van solitaire bedrijfsgebouwen in het buitengebied tegen te gaan.

Om het bedrijf te kunnen beëindigen en zelf in de bedrijfswoning te kunnen blijven wonen, is een herontwikkeling van deze locatie noodzakelijk. Hierbij is een omvorming naar een burgerwoning van de bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens dient het bedrijf in zijn geheel gesaneerd te worden. Om deze sanering financieel mogelijk te kunnen maken is het toevoegen van een waardevolle nieuwe functie noodzakelijk. In de plaats van de huidige bedrijfsbestemming is het realiseren van vier nieuwe bouwkvavels een aanvaardbare, maar ook noodzakelijke oplossing. De locatie vormt de entree van het dorp Tungalroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben.

Met de opbrengsten van de nieuwe bouwkvavels kunnen de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf.

De opbrengsten van deze vier bouwkvavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbesteding te compenseren. Met de vier nieuwe kvavels worden er opbrengsten gecreëerd waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,- en de sanering incl. afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd.

3. De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 13 maart 2025) aangegeven met deze herontwikkeling te kunnen instemmen.

4. De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2025 te verbinden.

Kantttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de procedure om te komen tot een TAM-omgevingsplan.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat betreffende stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. De spuitzone (50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') dient bij deze herontwikkeling in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de planologische procedure.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het TAM-omgevingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd. De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel.

Uitgaande van vier bouwkavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² bedraagt de kwaliteitsbijdrage:

3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,--.

De sloopkosten en kosten grondherstel bedragen op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w.

Na aftrek van sloopkosten incl. grondherstel resteert een bijdrage Compensatieregeling Kwaliteitsbijdrage van € 372.500 (€ 472.500,-- -/- € 100.000,--)

Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Overeenkomst nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het intake-team met afvaardiging vanuit R,E & V, OG, VTH, OCSW en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

Paul Cuppen, Anouk Beurskens, Nikki van der Plas (R,E & V)

Pim Vijgeboom (VTH)

Mia Aerdt (Financiën)

Extern:

Aelmans Rentmeesters en Makelaars B.V.

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

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

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 oktober 2025 een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek

Verkaveling vier bouwkavels

Uitgaande brief met bijlage

Anterieure en nadeelcompensatie overeenkomst

Mail provincie Limburg d.d. 13 maart 2025

