

Alleen per mail naar [redacted]@weert.nl gestuurd

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van B&W van de gemeente Weert
T.a.v. [redacted]
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Rosmalen

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
+31 (0)475 45 92 60

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 1 [redacted]
[redacted]
[redacted]

Datum 27 februari 2025

Betreft Aangepast principeverzoek herontwikkeling Maaseikerweg 257 te Weert

Ons kenmerk ROM240362.001/[redacted]

Geacht College,

Namens cliënte, Vijvercentrum Flinsenhof B.V., vertegenwoordigd door [redacted]
[redacted] Maaseikerweg 257 te (6005 RA) Weert, richt ik mij tot u met het volgende aangepaste verzoek.

Initiatiefnemer exploiteert reeds tientallen jaren op de locatie Maaseikerweg 257 te Weert (Tungelroy) een gespecialiseerd vijvercentrum. Gezien de leeftijd van initiatiefnemer, geen opvolger en de marktomstandigheden, denkt initiatiefnemer na om het vijvercentrum te beëindigen.

Bestaande situatie

Cliënte is met het oog op de toekomst voornemens om het bedrijf niet verder te exploiteren, maar wel te blijven wonen. Derhalve wenst cliënte graag een herontwikkeling van de locatie.

In de bestaande situatie is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning met het vijvercentrum en omliggende agrarische gronden.

Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Weert van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 geldend.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in gemeente Weert van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Weert. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op locatie het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' geraadpleegd.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' de enkelbestemming 'Detailhandel – Vijvercentrum' en 'Agrarisch'. Daarnaast geldt er gedeeltelijk een bouwvlak, de aanduiding 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten', 'parkeerterrein', 'groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Beoogde situatie

Clïente is met het Vijvercentrum Flinsenhof op kleine schaal begonnen in 1990 en heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van vijvers, tuinen en aquaria in zowel Nederland als België.

Inmiddels bestaat het bedrijf van cliënte al 34 jaar, waarin cliënte met trots vele klanten en bedrijven van dienst heeft mogen zijn. Het doel was altijd het ontwerpen, aanleggen en verkopen van unieke, kwalitatieve hoogstaande en inspirerende tuin- en waterprojecten.

In die periode heeft cliënte aan tal van bijzondere projecten mogen werken, waaronder de Floriade en de aanleg van vijvers bij diverse Center Parcs locaties.

Hoewel het bedrijf nog steeds hoog aangeschreven staat, is cliënte toch op een punt gekomen waarbij belangrijke besluiten moeten worden genomen over de toekomst. Er zijn zowel privé als zakelijke uitdagingen ontstaan die cliënte dwingen te overwegen over hoe we verder willen.

Zo heeft cliënte, net als veel andere bedrijven, te maken met een tekort aan deskundig personeel. Daarnaast spelen er veranderende maatschappelijke omstandigheden en persoonlijke factoren, zoals de leeftijd en gezondheid.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Voorziene herontwikkeling

Om het bedrijf te kunnen beëindigen en zelf in de bedrijfswoning te kunnen blijven wonen, 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 (dit is immers een grote desinvestering/kostenpost) is het toevoegen van een waardevolle nieuwe functie noodzakelijk. In de plaats van de huidige bedrijfsbestemming is het realiseren van vier nieuwe bouwkavels derhalve een goede maar ook noodzakelijke oplossing, zie **bijlage 3**.

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

De opbrengsten van deze vier bouwkavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbestemming te compenseren. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Om dit goed vast te leggen wenst cliënte in het nieuwe omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er pas een 'bouwvergunning' verleend kan worden zodra per kavel de kwaliteitsbijdrage is voldaan.

Op deze wijze wordt voorkomen dat cliënte voorafgaand aan de verkoop van de kavels moet:

- Afwaarderen huidige gronden;
- Slopen;
- Kwaliteitsbijdrage moet betalen.

En pas daarna de opbrengsten van de verkoop krijgt. Dit is financieringstechnisch gezien zeer lastig haalbaar en fors kostenverhogend.

Naar alle waarschijnlijkheid zal er met dit plan geen sluitende exploitatie gerealiseerd kunnen worden [REDACTED]

maar het verlies is voor initiatiefnemer acceptabel om dit planvoornemen uit te voeren.

Ten aanzien van de boogde locatie is er voor 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 de derde en vierde bouwkvavel te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungelroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het gaat hierbij om de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AC, nummers 29, 34, 835, 996, 631, 648 en 718. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,7 hectare.

Er zijn drie bouwkvavels voorzien voor de realisatie van reguliere vrijstaande woningen in de vrije (koop)sector. De locatie vormt de entree van het dorp Tungelroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben in stedenbouwkundig opzicht.

De bedrijfswoning met bijgebouwen, erf en tuin zal ook met de planologische omvorming een verbetering zijn door het wegvallen van het bedrijf dat er nu achter is gelegen.

Omgevingsvisie Weert

De gemeente Weert heeft beleid (Omgevingsvisie Weert) waarmee het mogelijk is om nieuwe bouwkvavels te realiseren.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat er nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden in situaties waarbij niet-agrarische bedrijfslocaties worden gesaneerd. Hier is sprake van maatwerk.

De vier nieuwe bouwkvavels betreffen bouwkvavels van ca. 750 m² waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen. Daarmee is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering in deze kernrandzone van het dorp.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt er een forse kwaliteitsverbetering geleverd met de sanering van de bedrijfslocatie waardoor een verdere kwaliteitsbijdrage voor de drie nieuwe bouwkvavels niet van toepassing is.

Er zal wel een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd, een eerste schets hiervoor is bijgevoegd, zie **bijlage 3**.

Uit de Omgevingsvisie volgt dat de gemeente Weert werkt aan vitale kernen, waarin wordt gewerkt aan een evenwicht tussen wonen, werken en klimaatopgaven. Diversiteit en kwaliteit van de omgeving staan daarbij centraal. Weert is mede door haar diversiteit een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. De gemeente is dan ook zuinig op de aanwezige kwaliteiten.

Onderhavig planvoornemen kan worden gezien als een opwaardering van de entree van de kern van Tungelroy. Het planvoornemen draagt positief bij aan de doelmatige invulling van de kernrandzone en het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënte voor ogen heeft sluiten

aan bij de Omgevingsvisie Weert voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van een solitaire bedrijfslocatie aan de Maaseikerweg 257 in Tungalroy.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van een locatie te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe goede functie terug te bouwen wordt verpaupering voorkomen.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van de entree van Tungalroy, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte. De ontwikkelingen die cliënte voor ogen heeft sluit aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/ omvormen van solitaire bedrijfslocaties.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoekt cliënte uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het vijvercentrum tot 4 nieuwe bouwkavels met daarnaast het omvormen van de bedrijfswoning tot burgerwoning. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Detailhandel – Vijvercentrum' en 'Agrarisch' aangewezen gronden te worden herbestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren.

Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan is cliënte daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder tel. nr. 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënte vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijf ik in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

C.C:

[Redacted]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlagen:

- 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'
- 2) Taxatie huidige situatie
- 3) Schetsplan