

■■■■■ Bouwgroep B.V.
T.a.v. ■■■■■
Energiestraat 21
5753 RN DEURNE

Weert, **17 JULI 2024**

Onderwerp: Principeverzoek Jean Amentstraat - Truppertstraat Tungelroy
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2506614 / 2538884

Beste ■■■■■

Op 24 mei 2024 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op een woningbouwontwikkeling op de locatie Jean Amentstraat-Truppertstraat in Tungelroy.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de invulling van woningbouw op de locatie Jean Amentstraat-Truppertstraat in Tungelroy met maximaal 59 woningen. Dit middels een TAM-omgevingsplan. Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. Deze principetoestemming geldt tot 1 juli 2025. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende bestemmingen van toepassing: 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een bouwvlak en een functieaanduiding bedrijfswoning, 'Wonen' (zonder bouwvlak of bouwaanduiding), 'Agrarisch' en 'Verkeer' met de functieaanduiding 'groen' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. ziet uw verzoek op de realisatie

van woningen op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen nu niet is toegestaan. Er is op dit moment slechts 1 bedrijfswoning toegelaten en aanwezig

(Jean Amenstraat 15). Het planvoornemen is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. De procedure kan worden doorlopen middels een TAM-omgevingsplan.

Motivering

Er zijn op dit moment geen concrete woningbouwlocaties in Tungelroy meer voorhanden.

In Tungelroy zijn geen woningbouwlocaties meer voorhanden. In de periode 2018 tot en met 2023 zijn 49 woningen gerealiseerd in Tungelroy. Na het plan Kumpehof is in 2022 het plan Baetenhof opgeleverd. Daarmee is het aantal woningbouwlocaties in Tungelroy opgedroogd.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Tungelroy voor woningbouw gelet op de opbouw van het dorp.

Na de eerdere woningbouwontwikkeling aan de zuidwestzijde van Tungelroy (Kumpehof) en aan de noordzijde in de vorm van een hofje (Baetenhof) ligt het voor de hand om nu deze zijde van het dorp verder uit te breiden gelet op de opbouw van het dorp. Deze ligt reeds binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de landelijke kernen. Daarnaast wordt reeds jaren gezocht voor een passende herbestemming voor de bestaande carré boerderij die als vakantievilla Jansakkerhoeve bekend staat.

In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie is de locatie aangegeven als woongebied onderdeel uitmakend van het dorp Tungelroy.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten. Er is geen sprake van een zonering die een belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling danwel een bepaalde vorm van compensatie vergt.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd op 13 september 2023 en is daarna niet meer gewijzigd voorgelegd (er werd toen nog uitgegaan van 52 woningen).

De provincie vraagt ons nu om een onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. De provincie heeft vragen gesteld m.b.t. de onderbouwing van de tweekappers en vrijstaande woningen in Tungelroy. Zodra het woningbouwprogramma definitief is wordt het plan nog een keer regionaal voorgelegd.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector. In de Structuurvisie Weert 2025 werd uitgegaan van de bouw voor dorpse behoefte in een kern zoals Tungelroy en een woningbouwaantal van ongeveer 30 woningen. Dit aantal is achterhaald. Op grond van de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg uit 2018 en 2022 is de ambitie naar boven bijgesteld. Op 12 juni jl. is de Omgevingsvisie Weert vastgesteld en daarmee de Structuurvisie Weert 2025 ingetrokken. De ambities op woningbouw zijn gelet op de opgave van 4.650 woningen tot 2037 voor geheel Weert naar

boven bijgesteld en daarmee is het genoemde aantal van 59 woningen voor Tungalroy voorstelbaar.

Aandachtspunten

Stedenbouw

De stedenbouwkundige hoofdopzet zoals in de bijlage bij het principeverzoek verbeeld is, is akkoord. Deze schets vormt de basis en het vertrekpunt voor het vervolg waarbij een verdere verfijningsslag dient te worden gemaakt en op detailniveau nog aanpassingen nodig zijn.

Geurcontour

In het principeverzoek geeft u zelf aan dat er sprake is van een geurcontour van de veehouderij aan de Kievitspeelweg 40. De woningen kunnen planologisch worden geregeld met een voorwaardelijke verplichting waarmee je in feite een bouwverbod opneemt tot de geurcontour is vervallen. Als onverhoopt de geurcontour niet kan komen te vervallen of verkleind kan worden kan het zo zijn en de ontwikkeling er anders uit komt te zien. In dat geval willen we een heroverweging van het plan kunnen maken en moet het plan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.

Groen en poel

Wij vinden het van belang dat de bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande bomen. Zoveel mogelijk bomen dienen te blijven behouden. Wij gaan in het vervolgtraject graag het overleg met u aan met als doel zoveel mogelijk bomen en houtwallen te behouden.

Daarnaast geeft u aan de bestaande poel op de kruising Jean Amenstraat-Truppertstraat te willen behouden. Wij gaan graag met u het gesprek aan om uit te werken hoe we deze poel op een groene en passende manier onderdeel uit laten maken van de planontwikkeling. Onlangs is de omgevingsvisie vastgesteld. Het is wenselijk om aansluiting te zoeken bij de randzone landschap-versterkend en de actieve fiets- en wandelverbindingen. Wij gaan er van uit dat de bestaande poel voor de hoeve boerderij behouden blijft omdat er nog groen geprojecteerd is op deze locatie.

Woningbouwprogramma

De gemeente Weert beoordeelt het woningbouwprogramma op basis van de Woondeal Limburg. De uitgangspunten hierbij zijn 30% sociale huur (144 WWS-punten) gerealiseerd door een toegelaten Instelling (woningcorporatie), 37% betaalbare koop (€ 390.000,-) en/of middenhuur (186 WWS-punten) en 33% vrije sector. Het nu beoogde woningbouwprogramma komt niet overeen met de afspraken uit de Woondeal. Bij de nadere uitwerking dient het programma waar mogelijk bijgesteld te worden overeenkomstig de Woondeal. Hierbij willen wij u erop wijzen dat het huidige plan nog niet regionaal is afgestemd en afwijkt ten opzichte van het eerdere regionaal afgestemde plan. Regionale afstemming is noodzakelijk voor het verkrijgen van principe medewerking van de provincie.

De woningen in de sociale huur dienen door een toegelaten instelling (woningcorporatie) geëxploiteerd en beheerd te worden met een prijsstelling tot maximaal de liberalisatiegrens. Betaalbare koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van € 390.000,- /

danwel midden huur tot € 1.123,- per maand. Hierover bent u nu in gesprek met Wonen Limburg.

Er dient een intentieverklaring van Wonen Limburg of een andere toegelaten instelling te worden overlegd dat zij de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. In het principeverzoek wordt er nu voor gekozen om de bestaande carré boerderij te transformeren naar 10 (levensloopgeschikte) sociale huurwoningen. Als uit de verkenning met Wonen Limburg blijkt dat zij deze woningen op deze wijze niet kunnen ontwikkelen dient de sociale opgave elders in het plangebied ingevuld te worden. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking verleend worden aan het initiatief.

Tot slot is er geen sprake van vrijstelling van de Woondeal m.b.t. de 10 woningen in de Jansakkerhoeve. Deze woningen dienen meegerekend te worden in de verhoudingspercentage om het woonprogramma aan de Woondeal te toetsen.

Maatvoering

Het gaat hier om een principestandpunt waarbij uitgesproken wordt dat de ontwikkeling van deze locatie naar woningbouw voorstelbaar is. Zowel de maatvoering wat betreft de woningen en bijgebouwen als de parkeerplaatsen en breedte van wegen en bochten zijn in dit stadium nog niet getoetst. Het kan zo zijn dat later op basis van de ingemeten situatie het plan aangepast dient te worden en blijkt dat 59 woningen niet haalbaar of passend zijn binnen het plangebied. Verder is het terrein waarschijnlijk nog niet ingemeten en kan dit tot andere inzichten leiden. Dit geldt ook voor de begrenzing van het toekomstige openbaar gebied. Dit voorbehoud wordt dan ook gemaakt.

Fasering

Gelet op het maximale aantal van 59 woningen en omdat dit duidelijk de oorspronkelijke woningbouwbehoefte van het dorp overschrijdt, vinden wij het van belang dat niet het totale programma in één keer op de woningmarkt komt, daarom is een fasering in minimaal 2 fasen wenselijk. Wij vinden het van belang dat er per fase voldaan wordt aan de verdeling zoals genoemd op basis van de regionale Woondeal (minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar). Verder moet er sprake zijn van een logische en stedenbouwkundig acceptabele fasering. Het ligt waarschijnlijk het meest voor de hand om eerst het westelijk deel te realiseren en daarna pas het oostelijk deel. De nadere uitwerking van deze fasering en de voorwaarden zullen we in het vervolgtraject concreet maken.

Parkeren

Wij gaan uit van de volgende parkeernormen op basis van onder andere de parkeerkencijfers van CROW:

Informatie en gegevens

object	: stedelijkheid	: min // max	=gemidd./eenheid
Woning kavels /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.80 // 2.60	= 2.20 pp's
Woning koop, huis (vrijstaand) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.80 // 2.60	= 2.20 pp's
Woning koop, huis (2 onder 1) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.70 // 2.50	= 2.10 pp's
Woning koop, huis (tussen / hoek) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.50 // 2.30	= 1.90 pp's
Woning koop, etage (duur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.60 // 2.40	= 2.00 pp's
Woning koop, etage (midden) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom	: 1.40 // 2.20	= 1.80 pp's

Woning koop, etage (goedkoop) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.20 // 2.00	= 1.60 pp's
Woning huur, huis (vrije sector) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.50 // 2.30	= 1.90 pp's
Woning huur, huis (sociale huur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.20 // 2.00	= 1.60 pp's
Woning huur, etage (duur) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.40 // 2.20	= 1.80 pp's
Woning huur, etage (mid./Goedk.) /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 1.00 // 1.80	= 1.40 pp's
Kamer huur (zelfst./niet student) /kamer	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.60 // 0.80	= 0.70 pp's
Kamer huur (niet-zelfst./student) /kamer	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.20 // 0.30	= 0.25 pp's
Woning, aanleun- serviceflat /woning	: matig stedelijk / rest bebo. kom : 0.90 // 1.30	= 1.10 pp's

Er wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm per woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus afhankelijk van het exacte woningbouwprogramma. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het heeft de voorkeur om te parkeren op eigen terrein boven 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in openbaar gebied, maar dit kan natuurlijk niet altijd. Bij tussenwoningen is openbaar parkeren toegestaan. De levensloopbestendige woningen worden gelijkgeschaard met de (norm van) gestapelde woningen. Bij gestapelde woningen is het uitgangspunt parkeren op eigen perceel. Mochten er in de toekomst meer parkeerplaatsen noodzakelijk (blijken te) zijn, moeten deze op eigen terrein gerealiseerd worden.

Transformatie carré boerderij

Wij vinden het als gemeente Weert van belang dat de bestaande carré boerderij behouden kan blijven op de huidige locatie omdat we de locatie en verschijningsvorm voor Tungalroy van maatschappelijk belang vinden. Het gaat uit historisch oogpunt immers om een cultuurhistorisch waardevol pand. Er wordt nu voor gekozen om de boerderij te transformeren en geschikt te maken voor een invulling met levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Mocht blijken dat Wonen Limburg deze niet wenst te ontwikkelen dan zal een alternatieve woonvorm zoals bijvoorbeeld CPO project onderzocht dienen te worden. Van belang is in ieder geval de realisatie van een collectieve binnentuin. Verder verwachten wij een cultuurhistorisch waardestellend rapport zodat de kwaliteiten van het pand kunnen worden geïdentificeerd en (h)erkend en ook duidelijk wordt wat behouden dient te blijven. De bouwplannen dienen vervolgens voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ter toetsing.

Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd.

U dient voor alle relevante milieuaspecten onderzoeken uit te laten voeren. Daarnaast dienen ook onderzoeken te worden uitgevoerd voor onder andere archeologie en flora en fauna. Op enkele onderzoeken gaan we nu expliciet in maar dit is niet uitputtend.

Zodra duidelijk is hoe de ontwikkeling er precies uit komt te zien (aantal woningen, of gebouwen gerenoveerd worden, welke bebouwing en groen verwijderd worden) dient er een Aerius berekening (stikstof) te worden uitgevoerd om de significante stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te bepalen.

Er dient een uitgebreid Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden.

Gelet op de hoge archeologische waarde in het gebied en omdat de bodemverstoringen naar verwachting groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter dient in ieder geval archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

Er dient een m.e.r. beoordeling plaats te vinden.

Er dient een rapportage opgesteld te worden op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking

Omdat het gaat om een stedelijke ontwikkeling en er hier sprake is van een uitbreiding dient een ladderonderbouwing (ladder van duurzame verstedelijking) opgenomen te worden in de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Beeldkwaliteitsplan en landschapsinrichtingsplan

Wij verwachten een beeldkwaliteitsplan en een landschapsinrichtingsplan dat wij ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. 'Landelijk wonen' vormt de leidraad en er dienen groene natuurlijke erfafscheidingen te komen.

Riolering/water

Vuilwater kan worden aangesloten onder vrij verval op de bestaande riolering aan de Jean Amentstraat. Het hemelwater dient volledig te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Hierbij dient uitgegaan te worden van 100 mm/m² bebouwing en verharding. De voorkeur gaat uit naar bovengronds bergingen, zoals in wadi's. Dit aspect vergt nog nadere uitwerking.

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van de Sint Annamolen aan de Tungeler Dorpsstraat

Dit is van invloed op de beoogde hoogte van de woningen en dient nader onderbouwd te worden.

Overeenkomsten

Mocht u de ontwikkeling verder vervolg willen geven dan zal hiervoor met de gemeente een intentieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst maken we afspraken over de inzet van de gemeente om tot een voorontwerp en anterieure overeenkomst te komen en de vergoeding die u hiervoor verschuldigd bent. Deze vergoeding zal als voorschot in mindering worden gebracht op de uiteindelijk verschuldigde gemeentelijke plan- en apparaatskosten.

Voordat het TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht dient een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de uitvoering van het plan en de inrichting en eventuele overdracht van het nieuwe openbaar gebied. Bij het sluiten van deze overeenkomst dient u een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen (o.a. ten behoeve van de nadeelcompensatie en het bouw- en woonrijp maken).

Aan deze 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 algemeenschap geldt:

- De gemeentelijke plan- en apparaatskosten, die onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal, worden door de gemeente bepaald op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel (plankostenscan).
- Als er verdere kosten door de gemeente worden gemaakt voor bijvoorbeeld het verrichten van onderzoeken, aanpassingen aan de openbare inrichting of het opwaarderen van bestaande openbare ruimte dan worden deze kosten volledig doorbelast.
- De overdracht van het door u aan te leggen toekomstig openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats in woonrijpe situatie tegen € 1,-, wanneer het plan is gerealiseerd.

Daarnaast dient een minimale bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De definitieve bijdrage wordt echter bepaald bij het sluiten van de anterieure overeenkomst op basis van het dan geldende omgevingsprogramma kostenverhaal.

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen aan de Jean Amenstraat, Truppertstraat, Klevitspeelweg en Smeetjeshofstraat en het Dorpsoverleg Tungelroy overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-Omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-Omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 juli 2025 te zijn ingediend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Slechts op hoofdlijnen wordt nagegaan of de ontwikkeling kansrijk is, er is dus geen sprake van een complete toets. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke (zoals bijvoorbeeld uit uitkomsten van onderzoeken blijkt) of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging van het omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een Omgevingsplan of TAM-IMRO plan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de

beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening, raadpleegbaar via:

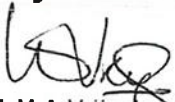
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710354/3#bijlage_1.

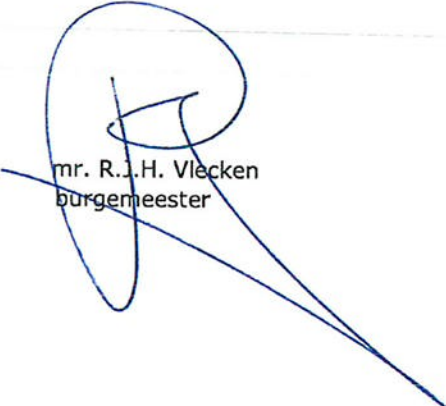
Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het Omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Lex Giesen. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 433 en per e-mail via l.giesen@weert.nl. Van 5 t/m 21 juli 2024 is hij afwezig in verband met vakantie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester