

Lammers Real Estate B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Oude Graaf 10
6002 NL WEERT

Weert, 13 mei 2025

Onderwerp: Principeverzoek Drehmansstraat 8 (Ray Prickers)
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2863774 / 2885203

Beste [REDACTED]

Op 12 maart 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op een woningbouwontwikkeling op de locatie Drehmansstraat 8 in Weert.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de invulling van woningbouw op de locatie Drehmansstraat 8 in Weert met maximaal 50 appartementen. Dit middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Zie de bijlage 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)'. Deze principetoestemming geldt tot 1 mei 2026. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa aan te leveren. Daarnaast hebben wij besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing: 'Sport' met een klein bouwvlak, 'Verkeer' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie zeer hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. worden woningen mogelijk gemaakt op bestemmingen waar het beoogde gebruik en het bouwen niet zijn toegestaan. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa).

Motivering

Er wordt voorzien in een passende invulling met woningbouw

In februari 2024 is een gebiedspaspoort opgesteld voor deze locatie. LTC Ray Prickers had de locatie toen namelijk te koop gezet en met een gebiedspaspoort werd inzicht gegeven in de mogelijkheden van de locatie. Het gebiedspaspoort is bedoeld als richtinggevend document voor potentiële kopers met als vertrekpunt het beleidsmatig kader vanuit onze raad. In dit document is allereerst gesteld dat de locatie van de voormalige tennisclub zich leent voor woningbouw. Verder is op deze locatie sprake van een overgang van hoge dichtheden in de vorm van hoogbouw in de stationsomgeving en lage dichtheden in de wijk Maaspoort. Aandachtspunten voor een ontwikkeling op de locatie zijn voldoende kwalitatief groen, op een zorgvuldige wijze omgaan met water en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor de omgevingskwaliteit. In het gebiedspaspoort wordt stedenbouwkundig geadviseerd de aangrenzende percelen eveneens te betrekken in de ontwikkeling. In het kader van dit principeverzoek gaat u echter uitsluitend uit van het perceel dat u heeft aangekocht. De aangrenzende percelen staan op dit moment niet in de verkoop. Tenslotte ligt in het plangebied een karakteristiek gebouw. Dit gebouw heeft geen monumentale status en ligt niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Wij hebben gevraagd aan u om het gebouw te behouden maar u geeft aan dat dit niet haalbaar is vanwege de centrale ligging van het gebouw binnen het plangebied.

Er is sprake van een gevarieerd programma op een centrale plek

De locatie scoort zeer hoog vanwege haar centrale ligging nabij de voorzieningen van het centrum en de openbaar vervoer verbindingen bij het station. Er ligt nu een initiatief voor 50 appartementen in verschillende prijssegmenten. Er zijn 15 sociale huurappartementen (30%), 19 appartementen in de middenhuur (38%) en 16 in de duurdere huur (32 %) beoogd. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Woondeal. De appartementen worden volledig in eigen beheer ontwikkeld en door een private verhuurder verhuurd. Het gaat om nultredenwoningen met de BAT-score 3 Rolstoelgeschikt. Het aandeel van minimaal 30% sociaal door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 25 jaar geborgd. Het aandeel van 38% betaalbaar door private verhuurder wordt via overeenkomst gedurende 15 jaar geborgd.

De stedenbouwkundige massa is voorstelbaar op de locatie

De invulling van de locatie met het voorgestelde appartementencomplex is stedenbouwkundig voorstelbaar. Het betreft een stedelijke inbreiding, passend binnen de voorwaarden als gesteld in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, specifiek de paragraaf Hoogbouwvisie. Het plan bestaat uit drie gebouwen die met elkaar verbonden zijn via enkele loopburggen. Eén gebouw met 3 bouwlagen is evenwijdig aan de Drehmansstraat gesitueerd en huisvest het middensegment. Dit gebouw staat op voldoende afstand van de straat en kan daarmee groen worden omzoomd. Het tweede gebouw, met eveneens 3 bouwlagen, grenst aan de achterkanten van de woningen aan de Boermansstraat. Hiermee wordt dat deel van het bouwblok ook tweezijdig bebouwd. In dit gebouw wordt vooral sociale huur gerealiseerd. Het derde gebouw wordt ontwikkeld voor het duurdere segment. Dit gebouw staat centraal en heeft 5 bouwlagen (4 lagen en een setback), waar zich ook de lift bevindt. De drie gebouwen liggen rondom een groen binnenhof die de parkeervoorziening van de ontwikkeling vormt. Er is extra aandacht voor vergroening van het binnenterrein, om zo ook de naar binnen georiënteerde appartementen woonkwaliteit te geven. De woningen aan de Boermansstraat die rechtstreeks aan het plangebied grenzen hebben aan deze zijden geen gevelopeningen (geen ramen of deuren). Omdat de locatie grenst aan diverse percelen is eveneens een zonnestudie overlegd om de schaduwwerking inzichtelijk te maken.

De ontwikkeling is afgestemd in de regio en met de provincie

De provincie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling maar slechts enkele (algemene) aandachtspunten die in de onderbouwing van de ruimtelijke procedure verder gestalte moeten krijgen zoals de behoefteonderbouwing. Verder spelen er geen provinciale belangen. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd op 18 maart 2025 en is akkoord bevonden.

Gelet op het bindend adviesrecht ligt de uitgebreide procedure voor de hand

Er is sprake van een activiteit met meer dan 10 woningen en daarom heeft de gemeenteraad bindend adviesrecht gelet op het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2024. Gelet op de doorlooptijd zal in

de praktijk in verreweg de meeste gevallen worden besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op aanvragen waarop bindend adviesrecht van toepassing is. De uitgebreide procedure wordt ook bij dit initiatief toegepast.

Aandachtspunten

Stedenbouw

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het principeverzoek is akkoord maar het programma van 50 appartementen is wel ambitieus gelet op de opgaven van groen, water en parkeren.

Groen

De 'Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert' is op 4 november 2024 vastgesteld. Hierin wordt bij de uitgangspunten van de groei van Weert aangegeven dat onder andere groen en water structurerende elementen zijn bij stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 95 m² openbaar groen per woning bij uitbreidingsgebieden. Bij het huidige programma zou dat een ruimtebeslag betekenen van 4.750 m², terwijl het hier gaat om een plangebied van slechts 3.600 m². Het betreft hier echter een inbreidingslocatie en het zondermeer toepassen van deze norm is hier dus niet realistisch en van toepassing. In uw principeverzoek bedraagt het totale oppervlakte van het beoogde gebouw 1.600 m² (43% van het plangebied), 800 m² verharding (22%), halfverharding 600 m² (17%) en 600 m² groen (18%). Dat betekent dat ongeveer 2/3 van het plangebied bestaat uit verharding en gebouw en 1/3 uit halfverharding en groen. Er is meer groen in het plan gebracht in de vorm van plantvakken tussen de parkeervakken die het binnenhof een groenere uitstraling geven en de omgevingskwaliteit voldoende maakt. Tenslotte wijzen wij u graag op de mogelijkheid om te werken met groene daken, wij geven dit graag als advies aan u mee om het gebouw van een sedumdak of vegetatiedak te voorzien.

Water

Naast voldoende groen dient op grond van de 'Verordening op de opvang, verwerking en afvoer van hemel- en grondwater 2023' voor nieuwbouw de hemelwaterberging een minimale capaciteit te hebben van 100 liter per m² bebouwd oppervlak en verharding, halfverharding moet daarin ook worden meegenomen en is geen groen. Daarom is de berekening zoals nu opgenomen in het principeverzoek niet correct. De infiltratiecapaciteit van de grastegels bij een hevige bui is niet voldoende. We raden aan om de bestrating aan te sluiten middels kolken op de infiltratietunnels/kratten. De infiltratiecapaciteit van infiltratiebuizen is afhankelijk van het oppervlak van de buis. Hier moet nog voor gecorrigeerd worden lijkt het. De hemelwaterberging dient zo te worden ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 100 % beschikbaar is binnen 24 uur na de regenbui. Infiltratiekratten en infiltratietunnels worden afgeraden gelet op beheer en onderhoud en zijn, indien eigendom en beheer bij de gemeente komt, niet toegestaan. Het is van belang dat de werking en capaciteit van de voorziening kunnen worden gegarandeerd. Het is niet de bedoeling dat bij een bui bovengronds het water afstroomt naar het openbaar gebied. Hier dient u bij de inrichting rekening mee te houden. Wij adviseren de berging in verlaagd groen, wadi's of op het dak te realiseren. Als u dit overweegt dan kan de gemeente hierbij meedenken. Op de locatie ligt een redelijk klein gemengd riool met een diameter van 300 mm. De geplande 50 appartementen/woningen moeten het huishoudelijk afvalwater kunnen laten afvloeien zonder dat dit problemen veroorzaakt in de omgeving en op weg naar de zuivering. Wij hanteren meestal de kentallen van RIONED. Er moet gerekend worden met 2,5 IE per woning. Verder moet er gerekend worden met 12 liter per uur per IE gedurende 24 uur. Als piekbelasting (iedereen gelijktijdig veel verbruik) moet gerekend worden met 110 liter per IE per uur. Beide mogen geen overlast veroorzaken elders in het rioolsysteem. Mocht er onvoldoende capaciteit in het gemeentelijk riool zitten dan is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk om hiervoor een voorziening aan te leggen zodat hij zijn afvalwater kan lozen/verwerken. De gemeente gaat geen rioolverzwaring of iets dergelijks voorzien. De initiatiefnemer dient ook rekening te houden met de recent vastgestelde Riolaansluitverordening. Zie hiervoor: <https://www.weert.nl/riolaansluiting-aanvragen>. Hierin staan de technische eisen beschrijven van de aansluiting op het gemeentelijk riool. Er moet een hemelwater- en een vuilwaterplan opgesteld en ter toetsing en goedkeuring aangeboden worden aan de gemeente.

Parkeren

Wij gaan uit van de volgende parkeernormen op basis van onder andere de parkeerkencijfers van CROW. Op dit moment zijn slechts 43 parkeerplaatsen ingetekend terwijl er een parkeerbehoefte bestaat van 45 parkeerplaatsen. Er zullen dus nog enkele plekken toegevoegd moeten worden binnen het plangebied. Uitgangspunt is namelijk parkeren op eigen perceel.

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 50 appartementen 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.

Veiligheidsregio

- Externe veiligheid: het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Roermond-Weert, waardoor beheersmaatregelen (bouwkundig, installatietechnisch en organisatorisch) noodzakelijk zijn.
- De bereikbaarheid tot aan het plangebied is in orde (minimaal tweezijdig). Ook binnen het plangebied is de bereikbaarheid in orde. De toegangen van bouwwerk zijn te bereiken via de parkeerplaats aan de achterzijde of via de reeds aanwezige reguliere wegenstructuur.
- De bluswatervoorziening is voldoende. In de directe omgeving liggen diverse brandkranen met een debiet van 45 m³/uur. Eis vanuit het 'beleid bluswater en bereikbaarheid' is minimaal 30 m³/uur binnen 100 meter.

Aandachtspunten GGD

- Stimuleer het gebruik van fietsen of wandelen. Denk aan een veilige en centraal bereikbare fietsenstalling, waar mensen graag gebruik van maken (ontmoetingsmogelijkheid). Door autogebruik te ontmoedigen, wordt de blootstelling van omwonenden aan lokale slechte luchtkwaliteit beperkt en de gezondheid gestimuleerd door extra beweging.
- Zorg voor groene en aantrekkelijke ontmoetingsplekken/ schaduwplekken. Dit biedt ook koelte in de zomer en stimuleert beweging. Locatie ligt vlakbij OV voorzieningen, zijn er daardoor minder parkeerplaatsen mogelijk? Is parkeren aan de rand of verderop mogelijk? Dit biedt meer mogelijkheden voor een gezonde leefomgeving voor de (buurt) bewoners.
- Denk aan hittebestendig bouwen (bijvoorbeeld door overstekken, situering gebouw, zonwering).
- Denk aan houtstookvrij bouwen.

Bij een verdere uitwerking worden ze graag betrokken.

Privaatrecht

De ontsluiting van de ontwikkeling vindt over percelen van derden plaats. Nagegaan zal moeten worden of het vigerende recht van overpad volstaat, of een verdere verzwaring mogelijk is of een andersoortige privaatrechtelijke constructie gevestigd moet worden.

Cultuurhistorie

De locatie is niet gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Wel bevindt zich binnen het plangebied een karakteristiek gebouw. Het betreft het eerste elektriciteitshuisje van Weert van de PLEM en dateert van 1920. Daarna heeft het gebouw de functie van kleedlokalen van de tennisclub vervuld. Het gebouw heeft geen monumentale status, is ook niet opgenomen in de inventarisatie en het gebouw heeft onvoldoende waarde(n) om een monumentale status te geven. Dit laat echter onverlet dat het een karakteristiek gebouw is en dat de kans bestaat op zienswijzen en (hoger) beroep vanuit de erfgoedgemeenschap (waaronder bijvoorbeeld het Cultuurhistorisch Platform) en de omwonenden. Daarom is het belangrijk dat er een historische verwijzing in het plan gemaakt dient te worden (eerste elektriciteitshuisje/tennisclub). Dit zit nu nog niet in het plan en dient ter goedkeuring voorgelegd te worden. Wij adviseren u om contact te leggen met het platform cultuurhistorie, wij achten dit zinvol.

Er dienen 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, flora en faunaonderzoek, een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorverkeer en een Aerius berekening (stikstof). 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 gesloopt 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 Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden omdat niet op voorhand uitgesloten kan worden dat, met name gebouwbezonende, soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Gelet op de zeer hoge archeologische waarde in het gebied en omdat de bodemverstoringen naar verwachting groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,4 meter dient in ieder geval archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Nabij de Sint Maartenslaan is een Middeleeuws erf gevonden.

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 de Bopa procedure.

Beeldkwaliteit

Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente te worden overgelegd. Op basis van een analyse van de omgeving dient aangegeven te worden welke vormen en materialen passend zijn.

Indien er een negatief advies wordt afgegeven door de raad dan moet de aanvraag worden geweigerd

Wij mogen 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.

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 de Bopa in procedure wordt gebracht dient een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst worden gesloten. Hierin worden onder ander 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). Gelet op het bouwplan adviseren wij u om van tevoren een inschatting te maken van de mogelijke hoogte van te lijden nadeelcompensatie. Daarnaast wordt ook een passage opgenomen in de anterieure overeenkomst ten behoeve van het borgen van het woningbouwprogramma en de genoemde termijnen. Het antispeculatiebeding in de bijlage vormt hiertoe een bouwsteen.

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 algemeenheid 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.

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. Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn voor uw rekening en risico.

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen aan de Drehmansstraat, Boermansstraat, Stationsstraat en Sint Paulusstraat overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa met daarbij een adviesrecht van de raad (uitgebreide procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uit ziet.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. Hierbij wordt er getoetst welke informatie nog moet worden aangeleverd (zoals bijvoorbeeld een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties), of welke activiteiten verder van toepassing zijn bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. U wordt geadviseerd eerst het conceptverzoek aan te vragen voor de volgende activiteit en met minimaal de bijbehorende gegevens:

- Afwijken regels in het omgevingsplan
- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;
- schetsplattegronden, principedoorssnedes en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

Hoe kunt u een conceptverzoek indienen?

U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 mei 2026 bij ons in bezit te zijn. Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

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 het verlenen van een Bopa vergunning. 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 de Bopa te vergunnen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de Bopa niet te vergunnen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden

dat een Bopa vergunning open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de Bopa vergunning.

Leges

Voor de omgevingsvergunning betaalt u leges. Zie voor alle tarieven de legesverordening op de volgende website: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR731665/1>

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-, hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

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 [REDACTED] en per e-mail via l.giesen@weert.nl. Voor vragen over de Bopa kunt u contact opnemen met Pim Vijgeboom.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] burgemeester en wethouders



gemeentesecretaris



loco-burgemeester

Bijlage: 01 procedure Bopa

02 antispeculatiebeding

