

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, 21 januari 2025

Onderwerp: principeverzoek Maaseikerweg 257 (Flinsenhof)
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 2681486 / 2762773

Beste [REDACTED]

Op 22 oktober 2024 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen namens Vijvercentrum Flinsenhof B.V., gevestigd aan de Maaseikerweg 257 te Weert voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Maaseikerweg 257, waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie aanvullende bouwkavels worden gerealiseerd. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamd TAM-Omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De principetoestemming geldt tot 1 oktober 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 'Altweeterheide, 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 naar 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 (Ruimte voor Ruimte) is met het in werking treden van voornoemd plan verplaatst van de betreffende locatie aan de Tungeler Dorpsstraat naar de locatie Gebleekstesteeg 3.

De herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. Het herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan.

Motivering

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 bouwmassa, 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 drie bouwkavels, waarbij een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De drie nieuwe bouwkavels betreffen ruime bouwkavels (2 kavels van 1.000 m² en 1 kavel van 1.160 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. 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 bouwkavels 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 bouwkavel te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tungelroy hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Met dit voornemen wordt het oude bouwlint verder volgebouwd, maar er worden doorzichten behouden naar het achterland. Initiatiefnemer geeft aan dit landschappelijk in te gaan passen. 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 Tungelroy. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een gewenste invulling.

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 drie nieuwe bouwkavels een aanvaardbare, maar ook noodzakelijke oplossing. De locatie vormt de entree van het dorp Tungelroy waardoor nieuwe kwalitatief/architectonisch hoogstaande woningen hier een meerwaarde hebben.

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

De opbrengsten van deze drie bouw kavels zijn noodzakelijk om de sloop en herbestemming te compenseren. Met de drie nieuwe kavels worden er opbrengsten gecreëerd waardoor de sloopkosten van ca. € 90.000,- en de sanering incl. afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd.

Aandachtspunten

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.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

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 uit ziet, 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 oktober 2025 te zijn ingediend.

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 wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke 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 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 TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijsspeil 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 op onze website.

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 TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

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 versterking en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel.

Uitgaande van 2 bouwkvavels van elk 1.000 m² en 1 bouwkvavel van 1.1.60 m² is deze bijdrage:

2 x 1.000 m² à € 150,-- = € 300.000,--

1 x 1.160 m² à € 150,-- = € 174.000,--

Totaal bijdrage € 474.000,--

De sloopkosten en kosten grondherstel bedragen op grond van offertes € 90.834,22 incl. b.t.w..

Na aftrek van sloopkosten incl. grondherstel resteert een bijdrage Compensatieregeling

Kwaliteitsbijdrage van € 383.165,78 (€ 474.000,-- -/- € 90.834,22)

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

Participatie

U dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen en de wijkraad Groenewoud overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips:

www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

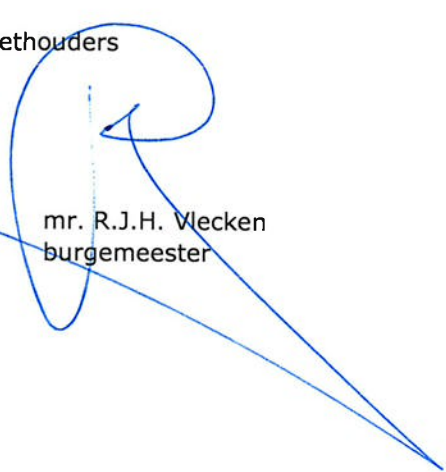
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (06) 34111999 en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: procedure TAM-Omgevingsplan

Bijlage TAM-omgevingsplan

De procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan is opgenomen in de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), deze wet is in werking getreden op 1 januari 2024. Vooralsnog worden ontwikkelingen via een TAM-omgevingsplan geregeld. Het is (technisch) nog niet mogelijk om het omgevingsplan op een andere manier te wijzigen. Alle documenten, adviezen en onderzoeken voor een TAM-omgevingsplan behoren door u en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor een TAM-Omgevingsplan zijn legeskosten verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de omvang van het initiatief en het aantal onderzoeken dat beoordeeld dient te worden. De legeskosten hiervoor (prijspeil 2024) bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten. De kosten van een principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De kosten voor de beoordeling van de onderzoeken zijn terug te vinden in artikel 2.49 van de legesverordening. Deze is te raadplegen via: **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig..**

In het TAM-omgevingsplan dient u een toelichting op te nemen waarin de effecten op de fysieke leefomgeving van uw voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen. Ook dient u een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de toelichting op te nemen. Daarnaast dient een dataset te worden aangeleverd in IMRO-standaarden. Gelet op de benodigde software en expertise is het noodzakelijk hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen. De algemene regels bij de beoogde functies van het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente ter beschikking gesteld.

Indien u een keuze voor een adviesbureau heeft gemaakt, kan dit bureau met de gemeente contact opnemen voor de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het TAM-omgevingsplan dient te voldoen.

De volgende aspecten dienen in de toelichting zijn opgenomen:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor het TAM-omgevingsplan wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het projectgebied, begrenzing en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover van toepassing binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheid, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie).
11. relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn,

- watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), rapportage Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht.

Alle bovengenoemde aspecten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn. Als hierover vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u met de gemeente contact opnemen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsplan, tenzij de aard van wijziging van het omgevingsplan in het Delegatiebesluit is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Procedure

Deze procedure tot wijziging van het (tijdelijk deel van) omgevingsplan ziet er globaal als volgt uit:

- a. Kennisgeving voorbereiding:
Er wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van het voorbereiden van het TAM-omgevingsplan.
- b. Voorbereiding:
 1. Vooroverleg met instanties indien sprake is van een belang (zoals rijk, provincie, veiligheidsregio).
 2. Watertoets (indien sprake is van een belang).
 3. Participatie
- c. Ontwerp:
 1. Algemene kennisgeving in het Gemeenteblad ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
 2. Toezending aan watertoetsloket (indien er sprake is van een belang) en provincie.
 3. ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken Mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van zienswijzen.
- d. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
 2. Algemene kennisgeving ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 3. Ter inzage legging vastgesteld TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken.
- e. Beroep:
 1. Beroep bij Raad van State door belanghebbenden.
 2. Eventuele reactieve aanwijzing.
 3. Inwerkingtreding 4 weken na afloop ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 4. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt het TAM-omgevingsplan na 6 weken onherroepelijk.
 5. Indien er een schorsingsverzoek wordt ingediend heeft dit geen schorsende werking, eerst dient de Raad van State hierover te beslissen. Er is sprake van een (gedeeltelijk) onherroepelijk TAM-omgevingsplan indien de Raad van State op eventuele beroepen/schorsingsverzoeken heeft beslist.