



Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Yorick van Houts	DJ-3055961
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		2873833
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kazernelaan 120.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek voor de bouw van een appartementencomplex van tien woningen op het perceel naast de Kazernelaan 122 te Weert, met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en de aanvraagtermijn hiervan te stellen op 1 oktober 2026.

Inleiding

In oktober 2024 is door de gemeente een verzoek ontvangen tot het mogelijk maken van de bouw van een appartementencomplex op een perceel aan de Kazernelaan, kadastraal bekend als sectie R nummer 3831 te Weert. Het betreft een ruim perceel, gelegen tussen de bestaande woningen Kazernelaan 122 en Kazernelaan 118. Het perceel heeft een woonbestemming en bouwvlak maar het betreffende verzoek past niet binnen de regels van het omgevingsplan.

Het verzoek is in november 2024 ter behandeling voorgelegd aan de intaketafel. De opmerkingen vanuit de intaketafel hebben onder meer geleid tot een aangepast plan waarbij het planvoornemen is gewijzigd van één bouwmassa naar twee. Met deze wijziging past het ontwerp stedenbouwkundig beter bij de directe omgeving die bestaat uit voornamelijk villawoningen. De bestaande regels maken een bescheiden appartementengebouw mogelijk, maar deze zou gezien zijn omvang en de noodzaak tot optimalisatie leiden tot een bouwmassa die ongeschikt is voor de omgeving.

Het initiatief betreft tien levensloopbestendige woningen die zorg aan huis mogelijk maken en met een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Er wordt actief ingezet op een woon- en leefomgeving die langer thuis blijven wonen en gezond en actief oud worden stimuleert.

Omdat de bestaande wijk en dus ook het nieuwe initiatief direct grenzen aan een bedrijventerrein, zal er in de vergunningaanvraag aangetoond moeten worden dat er sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat voor een gemengd gebied. Vergunningsvrije voor bewoning bedoelde bebouwing wordt in een zone van 30 meter tot het bedrijventerrein planologisch uitgesloten voor dit initiatief.

Doel(en)

Het toestaan van de bouw van een appartementengebouw voor maximaal 10 woningen aan de Kazernelaan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 23-9-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 12

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Resultaten

Met de Bopa worden de bouwmogelijkheden zodanig aangepast dat er een ontwerp met twee losstaande maar samenhangende bouwmassa's kan worden gerealiseerd

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

Het verzoek draagt bij aan de woningbouwambities van de gemeente.

Er worden met dit verzoek tien nieuwe appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Weert. Er wordt voorzien in een programma gericht op ouderen die in deze appartementen langer thuis kunnen blijven wonen en daardoor niet afhankelijk zijn van een zorginstelling. De betreffende woningen, gericht op de doelgroep ouderen, brengen bovendien de doorstroom op gang. Er is namelijk veel vraag naar zorggeschikte woningen in Weert.

Het ontwerp is passend binnen de wijk en omgeving.

Er wordt afgeweken van de bestaande bouwmogelijkheden om een massa neer te kunnen zetten die beter aansluit bij de grote landhuizen die de wijk karakteriseren. Er is gekozen om de bouwmassa in twee delen op te knippen (en één daarvan te herpositioneren) zodat zij de uitstraling van een riante villa krijgen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2026 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Er kan niet conform de Woondeal worden voorzien in een aandeel sociale huurwoningen.

Het initiatief voorziet enkel in appartementen binnen het dure segment. Bij zeer kleine ontwikkelingen zoals deze is het ruimtelijk en stedenbouwkundig lastig om een goede verdeling te maken van verschillende woningtypen en prijsklassen. Bovendien wijkt de woningbehoefte in de betreffende wijk sterk af van de regionale norm. Er is bijvoorbeeld meer vraag naar luxe levensloopbestendige koopwoningen, om de ouderen uit de wijk een geschikte woning te kunnen bieden.

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) dienen de ruimtelijke aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Hiertoe zullen eventuele onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologisch onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek is de aanvrager leges verschuldigd op basis van de legesverordening Weert 2025.

Kostenverhaal

Het verzoek betreft een kostenverhaalsplichtige activiteit. Indien initiatiefnemer gevolg geeft aan het principebesluit zal er een plankostenscan worden uitgevoerd waarin de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden berekend en vastgesteld. De uitkomst van deze plankostenscan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

In het kader van het programma kostenverhaal van de gemeente Weert is de initiatiefnemer ook verplicht een bijdrage te leveren ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage per woning voor woningen in het dure koopsegment bedraagt € 3.990 per woning. Voor 10 woningen levert dit een bijdrage van € 39.900,- op. Dit is een inschatting, bij het opstellen van de anterieure overeenkomst zal het exacte bedrag worden berekend gelijktijdig met de andere kosten.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern: Shahrzad Hassaian, Lex Giesen, Paul Cuppen, Karin van de Water, Paul Maas

Extern:

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

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van een antwoordbrief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient er uiterlijk op 1 oktober 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Kazernelaan 120;
2. (Concept) Antwoordbrief Kazernelaan 120.

