

Team	: Omgeving	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (06-34111999)	DJ-3204759
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		3204516
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257.

Voorstel

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMMaaseikerwg257-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Op 1 april 2025 heeft het college in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof), waarbij de bestaande bedrijfsfunctie wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en vier aanvullende bouwkvavels worden gerealiseerd.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,2 hectare. Op deze locatie is reeds enkele tientallen jaren een gespecialiseerd vijvercentrum met bedrijfswoning aanwezig. Omdat er geen bedrijfsopvolger is en gelet op de marktomstandigheden is initiatiefnemer voornemens met het bedrijf te stoppen en de locatie te herontwikkelen. Initiatiefnemer wil in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Verder zijn er in dit verzoek vier bouwkvavels voorzien voor het realiseren van vrijstaande woningen in de vrije (koop)sector.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' (voorheen: bestemmingsplan) 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 naast 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 bouwttitel (mogelijk gemaakt met de Ruimte voor Ruimte regeling) is met het in werking treden van voornoemd plan verplaatst van de betreffende locatie aan de Tungeler Dorpsstraat naar de locatie Gebleekstesteeg 3.

Het geldende omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om deze situatie planologisch te regelen. Het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Stramproy,

Swartbroek en Tungelroy' dient hiervoor te worden herzien. Om de ontwikkeling vanuit planologisch oogpunt mogelijk te maken, is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Aan de hand van onderhavige tijdelijk alternatieve maatregel (TAM) wordt hiervoor een wijziging van het omgevingsplan gedaan via de IMRO-standaard. Op een later moment zal deze wijziging van het omgevingsplan op basis van TAM-IMRO in het geconsolideerde omgevingsplan worden opgenomen door te zijner tijd een nieuw wijzigingsbesluit te nemen conform de standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD).

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het college heeft op 9 december 2025 ingestemd met het ontwerp-TAM-omgevingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Het ontwerp-TAM omgevingsplan heeft met ingang van 11 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is gedurende deze periode een mondelinge reactie ontvangen van een inwoner, waarin gewezen werd op een begripsbepaling voor een (kleine) windturbine in de regels. Deze (aanvullende) begripsbepaling is abusievelijk in de regels opgenomen (artikel 2.5). Hier zijn verder ook geen regels aan gekoppeld. Het advies is derhalve om deze begripsbepaling te schrappen en het TAM-omgevingsplan (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen.

Relatie tot de strategische visie

Deze ontwikkeling draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep'.

Effect

Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

Doel(en)

Door invulling te geven aan deze herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd, een passende invulling gegeven aan een bedrijfslocatie en wordt mede voorzien in de bestaande woningbehoefte.

Argumenten

1.1 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 wordt aangesloten 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 gewijzigd naar de functies '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 vier bouwkavels, waarbij een bestaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De vier nieuwe bouwkavels betreffen bouwkavels met oppervlaktes van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² of in totaal 3.150 m², waarop vrijstaande levensloopbestendige woningen gebouwd kunnen worden die de (nieuwe) entree van het dorp Tungelroy gaan vormen.

Met het realiseren van deze bouw kavels 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 bouw kavels te laten aansluiten aan de bestaande bebouwing van de Tungeler Dorpsstraat, vervolgens een opening te creëren en voorbij het hoekpunt nabij de aanwezige bedrijfswoning eveneens twee bouw kavels te positioneren. Door de opening blijft er een doorkijk naar het achterliggende landelijk gebied/kernrandzonegebied van Tengelroy, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Met dit voornemen wordt het oude bouwlint verder volgebouwd, maar er worden doorzichten behouden naar het achterland. 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 Tengelroy. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een gewenste invulling.

1.2 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 van de bedrijfswoning naar een burgerwoning 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 bedrijfsfunctie is het realiseren van vier nieuwe bouw kavels een aanvaardbare, maar ook noodzakelijke oplossing. De locatie vormt de entree van het dorp Tengelroy 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 verwijdering van de bedrijfsfunctie. De opbrengsten van deze vier bouw kavels zijn noodzakelijk om de sloop en de wijziging naar de nieuwe functie te compenseren. Met de vier nieuwe kavels worden er opbrengsten gecreëerd waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,- en de sanering incl. afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd.

2. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de toelichting van het TAM-omgevingsplan en bijbehorende onderzoeken blijkt dat voldaan wordt aan wetgeving en beleid en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. De provincie heeft ingestemd met het plan.

De provincie heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Leges

Het TAM-omgevingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). Dit bedrag is in rekening gebracht.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is door initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd. De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Uitgaande van vier bouw kavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² bedraagt de kwaliteitsbijdrage: 3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,--. De sloopkosten en kosten grondherstel bedragen

op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w. Na aftrek van sloopkosten incl. grondherstel resteert een bijdrage Compensatieregeling Kwaliteitsbijdrage van € 372.500 (€ 472.500,-- -/- € 100.000,--). Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Participatie

In het kader van onderhavig planvoornemen is door initiatiefnemer met alle omliggende eigenaren een overleg gevoerd. Uit de gevoerde omgevingsdialoog kan geconcludeerd worden dat er draagvlak is voor het planvoornemen. Naast de omgevingsdialoog met omwonenden van het plangebied, heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de dorpsraad. Ook uit het overleg met de dorpsraad kan worden geconcludeerd dat er draagvlak is voor onderhavig planvoornemen.

Communicatie

Wij hebben op 10 december 2025 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 december 2025 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 januari 2026 ter inzage heeft gelegen het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit TAM-omgevingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Planning

Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit, tenzij bij de Raad van State een verzoek tot schorsing wordt ingediend en dit verzoek wordt toegewezen. De beroepstermijn loopt zes weken na bekendmaking.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257 – Motivering
2. Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257 – Regels
3. Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257 – Verbeelding
4. Bijlage 1 bij motivering - Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting
5. Bijlage 2 bij motivering - Stikstofonderzoek
6. Bijlage 3 bij motivering - AERIUS berekening realisatiefase
7. Bijlage 4 bij motivering - AERIUS berekening gebruiksfase
8. Bijlage 5 bij motivering - Quicksan Flora en Fauna
9. Bijlage 6 bij motivering - Bodemonderzoek
10. Bijlage 7 bij motivering - Archeologisch onderzoek

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,	de burgemeester,
 Valid Signed door Anne-Marie Vrijenhoek op 11-02-2026 A.M.A. Vrijenhoek	 Valid Signed door Raymond Vlecken op 11-02-2026 mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2026.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 10 december 2025 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 december 2025 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 januari 2026 ter inzage heeft gelegen het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>.

Tegen het onderhavige TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Wel is gedurende deze periode gebleken dat er in artikel 2.5 abusievelijk een (aanvullende) begripsbepaling in de regels is opgenomen. Overwogen wordt deze begripsbepaling te schrappen en het TAM-omgevingsplan (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen.

Het TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257 (vijvercentrum Flinsenhof), waarbij de bestaande bedrijfsfunctie wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en vier aanvullende bouwkavels worden gerealiseerd.

Het identificatienummer van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' is NL.IMRO.0988.TAMMaaseikerwg257-ON01. Voorts overwegende dat het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 9 december 2025 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

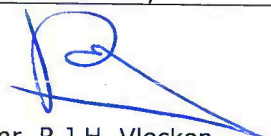
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.4 en 20.21 van de Omgevingswet;

besluit:

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Maaseikerweg 257' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMMaaseikerwg257-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 maart 2026

De griffier,	De voorzitter,
	
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken