

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2771592
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2771581
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woning Vloedmolenweg 7 Stramproy.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om een woning te realiseren aan de Vloedmolenweg in Stramproy, tussen huisnummers 5 en 9 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 maart 2026.

Inleiding

Op 19 december 2024 hebben we een principeverzoek ontvangen om aan de Vloedmolenweg in Stramproy (tussen huisnummers 5 en 9) een vrijstaande woning te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie A, nummer 2039. De woning wordt gesitueerd aan de Vloedmolenweg, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn van de woning aan Vloedmolenweg 5. Het achterste gedeelte van het perceel wordt gebruikt als tuin en het hobbymatig houden van dieren. De bestaande loods op het perceel wordt gebruikt voor opslag en schuilplaats voor de dieren. Qua goot-en bouwhoogte wordt aangesloten op de woningen in de omgeving, te weten respectievelijk 3,5 en 6,5 meter.

In het verzoek is een situatieschets opgenomen. Het verzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen echter niet toenemen. Voor het betreffende perceel is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen. Het perceel ligt bovendien binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden tussen Vloedmolenweg 5 en 9.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt geregeld.

Activiteiten

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 18-02-2025

Nummer: 6

De secretaris

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie Weert.

De Omgevingsvisie is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Zo dient de op te richten woning 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 bovendien georiënteerd te zijn op de openbare ruimte.

De nieuw te realiseren woning ligt tussen bestaande woningen (Vloedmolenweg, nummers 5 en 9) en past met zijn beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Vloedmolenweg).

Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan. In de compensatieregeling is nog opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De voortuin moet minimaal 3 meter diep zijn en de achtertuin (met de mogelijkheid voor bijgebouwen) minimaal 10 meter. De woning mag een maximale diepte hebben van 12 meter. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 3.910 m². Het gedeelte van het perceel grenzend aan de Vloedmolenweg wordt aangemerkt als bouwperceel voor de compensatieregeling. Zie onderstaande afbeelding blauw gemarkeerd. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Financiële, personele en juridische gevolgen'.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 1.400 m². Het blauwe gemarkeerde gedeelte krijgt de functie 'Wonen' waar maximaal 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Op het overige gedeelte van het perceel zijn geen nieuwe bijgebouwen toegestaan. De bestaande bebouwing komt dan onder het overgangsrecht te vallen.



De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 7 januari 2025) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kantttekeningen en risico's

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 sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische 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.

Er dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop.

Het perceel ligt net binnen een molenbiotoop. Middels een berekening dient te worden aangetoond dat de windvang van de molen door de bouw van de woning niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Een archeologisch onderzoek is wellicht noodzakelijk.

In het principeverzoek wordt aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er geldt voor een gedeelte van het perceel echter de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog'. Wat betekent dat bij bodemgrepen van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het gaat hier niet alleen om het bouwvlak, maar ook om de mogelijkheid om maximaal 150 m² aan bijgebouwen te mogen realiseren.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

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 verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Bij percelen in bebouwd gebied met een oppervlakte van meer dan 750 m² wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de financiële bijdrage voor het grotere deel van de oppervlakte. Hiervoor wordt een staffelmethode gebruikt gebaseerd op de grondprijzen van Laarveld. De staffel houdt in dat voor de eerste 750 m² het verrekenbedrag van € 150 per m² wordt toegepast en voor de volgende 500 m² de halve prijs en de daaropvolgende 500 m² weer de helft van de prijs (0,25 van de volle prijs). Het bouwperceel is bepaald op 1.400 m².

Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

- 750 m ² x € 150	=	€ 112.500
- 500 m ² x € 75	=	€ 37.500
- 150 m ² x € 37,50	=	€ 5.625
		€ 155.625

Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel wordt de bijdrage definitief bepaald. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Om de verstening te compenseren worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren, Nikki van der Plas, Paul Maas en Michel Siersma (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Pim Vijgeboom (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Mia Aerds (afdeling Financiën)

Extern:

Provincie Limburg

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

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. 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 uiterlijk 1 maart 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. TON240089.004 Principeverzoek Vloedmolenweg Stramproy
2. 20250107 advies provincie Limburg Vloedmolenweg 7
3. Antwoordbrief Vloedmolenweg 7

Afz. Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6001 GS WEERT

**Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van**

**Tonnaer Adviseurs in
Omgevingsrecht B.V.**

Vestigingen te Nijmegen,
Rosmalen, Baexem en Voerendaal,

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen
+31 (0)73 303 27 00

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Datum 18 december 2024

Betreft Principeverzoek voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende
bijgebouwen aan de Vloedmolenweg te Stramproy

Ons kenmerk TON240089.004/ [REDACTED] (a.u.b. bij correspondentie vermelden)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte college,

Namens [REDACTED], richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op de locatie Vloedmolenweg tussen nummer 5 en 9 te Stramproy.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op een open plek tussen de bestaande woningen. Hiermee is qua huisnummer ook reeds rekening gehouden aangezien nummer 7 ontbreekt. Het betreft perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie A, perceelnummer 2039.

Huidige situatie

De locatie voor de beoogde vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen heeft reeds de functie wonen. Het betreft een open plek in de bebouwingsstructuur aan de Vloedmolenweg. De locatie is thans in gebruik als weiland. De woning zal hier tussen de bestaande woningen in gesitueerd worden, waarbij met de voorgevel van de woning aangesloten wordt bij de voorgevel van de woning met nummer 5. Het perceel heeft aan de straatzijde een frontbreedte van ongeveer 26 meter. Het is hierdoor mogelijk, uitgaande van een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens een woning te realiseren met een breedte van ongeveer 15 meter (i.v.m. de gedraaide ligging). De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zal daarbij aansluiten bij de hoogtes van de woningen op de belendende percelen (goothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 6,5 meter).



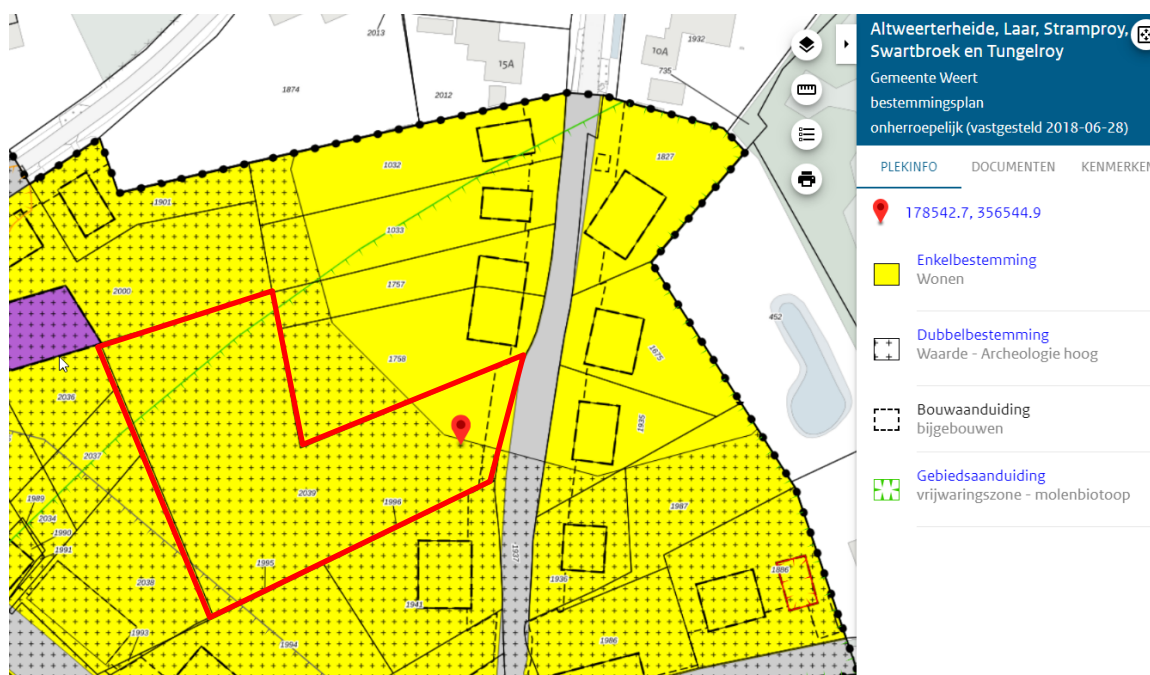
Op onze dienstverlening zijn de DNR
2011 voorwaarden van toepassing die
u vindt op pouderoyentonnaer.nl



Huidige situatie gezien vanaf de Vloedmolenweg met belendende percelen

Ruimtelijke aspecten

De planologische situatie is vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan, 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. (vastgesteld 28 juni 2018). Het perceel heeft als functie 'Wonen' (bijgebouwen) met grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Tevens is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop van toepassing.



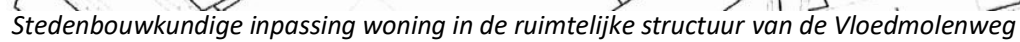
Uitsnede van functies op locatie met als rode contour het nieuwe woonperceel voor de vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren op de open plek tussen nummer 5 en 7 aan de Vloedmolenweg te Stramproy, passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Hierbij wordt qua voorgevelrooilijn, goothoogte en bouwhoogte bij de bestaande woningen aangesloten op de belendende percelen en overzijde van de weg. Hiermee is ruimtelijk gezien sprake van een logische invulling van deze open plek.

Stedenbouwkundige inpassing

Het perceel is met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² voldoende ruim om een vrijstaande woning ter plaatse te realiseren. Door voldoende afstand (3 meter) aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens wordt de woning ingepast in de ruimtelijke structuur ter plaatse waardoor er geen verstoring van de bebouwing aan de Vloedmolenweg plaatsvindt. Ook qua goot/bouwhoogte (resp. 3,5 meter en 6,5 meter) en kapvorm (parallel aan de weg) wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. Hiermee wordt de woning stedenbouwkundig goed ingepast en afgestemd op zijn omgeving.



Gemeentelijk beleid

Op 11 juni 2024 is de omgevingsvisie van de gemeente Weert vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de gemeente.

- 1. Beheerste groei vanuit eigenheid**
 - Goed wonen voor elke doelgroep;
- 2. Weert: stad in het groen**
 - Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit;
- 3. Positief gezond Weert**
 - Iedereen doet mee;
- 4. Ruimte voor creatief en innovatief ondernemerschap**
 - Duurzaam en innovatief leven en ondernemen;
- 5. Sterk verbonden met de regio**

- Goed ontsloten en verweven met de regio.

Met het voornemen om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren wordt er bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de Vloedmolenweg. De locatie bevindt zich daarmee in het bebouwd gebied van de kern Stramproy (dorpskern). Het planvoornemen komt in aanmerking voor de 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering'. Dit beleid geldt voor het bouwen van één of twee woningen in het bebouwd gebied en in het buitengebied. In dit geval betreft het bebouwd gebied en voldoet het voornemen aan de afwegingsprincipes voor een nieuwe woning waarbij zeker sprake is van een juiste plek, namelijk een open plek aan bestaande infrastructuur en passend binnen het ruimtelijk raamwerk. Er is géén sprake van een projectmatige ontwikkeling.

In dit kader zal dan ook worden voldaan aan de gestelde financiële bijdrage van € 150,-- per m2 nieuw bouwperceel. Omdat de gronden reeds een woonfunctie hebben en uitgaande van een bouwvlak voor de realisatie van de woning van ongeveer 200 m2 zal dit een bijdrage van € 30.000,-- zijn aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwvlak zal deze bijdrage nader worden bepaald.

Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025'

Op 15 juni 2022 is de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Hierin wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment in de periode 2022-2025. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt er een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt er ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant). Concreet betekent dit o.a. ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte. De planvoorraadlijst voor Weert, welke is opgenomen in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg, geeft aan dat de mogelijkheden voor 13 woningen komen te vervallen bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen en het buitengebied. Het planvoornemen biedt hiermee een mogelijkheid tot bijdrage van de woningopgave van de gemeente Weert door eventueel gebruik te maken van één van deze vervallen mogelijkheden.

Planologische en milieukundige toets

Archeologie

De locatie heeft als enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Wat betekent dat er een hoge kans is op archeologische sporen en archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen meer dan 250 m2 en dieper dan 40 cm. Aangezien de footprint van de woning een oppervlakte heeft van minder dan 250 m2 en de woning niet volledig binnen deze dubbelbestemming wordt gesitueerd dient er géén archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) hoeft dit aspect dan ook niet nader worden onderzocht. De dubbelbestemming zal wel worden behouden.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Er is sprake van een overwegend woonomgeving.

Wel is er aan de achterzijde (op de uiterste punt) een tankstation zonder lpg gelegen (milieucategorie 2 met richtafstand 30 meter). De afstand tussen het tankstation en de woning zelf bedraagt ongeveer 85 meter. Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leef klimaat. Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen belemmering voor eventuele bedrijven op grotere afstand omdat reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen. Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Bodem

Daar waar reeds een woonbestemming geldt, wordt een woning toegevoegd. Er zijn vanuit de planologische wijziging daarom geen veranderingen in de milieugevoeligheid van de functie voor de milieukundige bodemkwaliteit. Voor het aspect bodem zijn er geen verdenkingen op voorhand bekend, toch dient dit nader uitgezocht te worden met een bodemonderzoek in het kader van de activiteit bouwen.

In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) zal dit aspect nader worden onderzocht.

Flora en fauna

Op voorhand zijn er geen verdenkingen. De locatie c.q. beoogd woonperceel is momenteel in gebruik als weiland en wordt regelmatig onderhouden. Er is ter plaatse geen beplanting aanwezig. Er zijn hiermee verder geen beschermende plant- en diersoorten in het geding.

Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Geur

In de directe omgeving van de locatie zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Het aspect geur is dan ook niet aan de orde. Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Stikstof

De locatie ligt op meer dan 6,7 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Voldoende aannemelijk is dat door de bouw en het gebruik van 1 woning de stikstof-uitstoot geen belemmering zal zijn, maar dit zal met een stikstofberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) worden aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Water

In de toekomstige situatie zal er meer verharding aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Doordat het perceel meer dan voldoen groot is zal er genoeg ruimte en plek zijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein. Hierbij zal voldaan worden aan de bergingseis van het Waterschap Limburg dan wel de gemeente zelf.

Een en ander wordt in het kader van de watertoets en de waterparagraaf in een ruimtelijke motivering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Er wordt voor de locatie geen knelpunt verwacht door de afstand tot de (hoofd)wegen in de nabije omgeving. De locatie is niet gelegen binnen een geluidaanachtsgebied van een nabij gelegen weg.

Ter plaatse van de Vloedmolenweg komt alleen bestemmingsverkeer. Aan de achterzijde is de doorgaande weg van Weert naar België gelegen. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteit op deze weg wordt akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï is niet aan de orde.

Molenbiotoop

De locatie is gelegen binnen een molenbiotoop. Hier geldt een beperking qua bouwhoogte. Door aan te sluiten qua goot-/bouwhoogte bij de hoogte van de woningen in de omgeving zal dit niet tot problemen leiden.

Goed woon- en leefklimaat

Op basis van voorgaande aspecten kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen knelpunten zijn voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op deze locatie.

Verzoek

Op basis van bovenstaande overwegingen verzoeken wij u namens de initiatiefnemer (bestuurlijke) principemedewerking te verlenen aan het mogen afwijken van het omgevingsplan van de gemeente Weert op basis van een concreet planvoornemen c.q. nog nader uit te werken bouwplan. Graag vernemen wij uw standpunt omtrent het voornemen en of u in dat opzicht bereid bent de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure op te starten.

Bij een positief standpunt uwerzijds zal initiatiefnemer graag met u in overleg treden over het vervolgtraject en de noodzakelijke werkzaamheden en onderzoeken. Initiatiefnemer zal dan de benodigde gegevens verder en gedetailleerd uitwerken en overleggen, zodat de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen.

Mocht u omtrent dit verzoek nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen, kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer

[REDACTED]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Verzonden: dinsdag 7 januari 2025 15:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Woning Vloedmolenweg 7 Stramproy

Beste [REDACTED]

Dank voor het toesturen van het principeverzoek aan de Vloedmolenweg Stramproy 5-9. Het plan is akkoord bevonden. De inpassing tussen nummer 5 en 9 is planologisch aanvaardbaar, gezien dit een logische aaneenschakeling van woningen vormt langs de Vloedmolenweg. Verder zijn er geen Provinciale belangen aan de orde.

Hopende je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte
[REDACTED]

[REDACTED]@prvlimburg.nl
Kijk ook op www.limburg.nl of abonneer op onze [nieuwsbrieven](#)

Werkzaam op ma, di, do, vrij



Van: [REDACTED]@weert.nl>
Verzonden: dinsdag 7 januari 2025 14:17
Aan: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: Woning Vloedmolenweg 7 Stramproy

Hoi [REDACTED]

We hebben een principeverzoek ontvangen voor het toevoegen van een woning aan de Vloedmolenweg in Stramproy (tussen huisnummers 5 en 9). Zie verzoek in de bijlage. Deze woning past in de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering.

Graag ontvang ik jouw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Weert

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen. Let op: De Provincie Limburg gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar individuele medewerkers. U kunt aan deze e-mail geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.

Pouderoyen Tonnaer
t.a.v. [REDACTED]
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Weert, 18 februari 2025

Onderwerp: Vloedmolenweg 7 Stramproy
Uw kenmerk: TON240089.004/[REDACTED]
Ons kenmerk: 2771581 / 2772073

Beste [REDACTED]

Op 19 december 2024 hebben we, namens initiatiefnemer, een principeverzoek van u ontvangen om aan de Vloedmolenweg in Stramproy tussen huisnummers 5 en 9 een woning te realiseren.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 maart 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen echter niet toenemen. Voor het betreffende perceel is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen. Het perceel ligt bovendien binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Motivering

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie Weert.

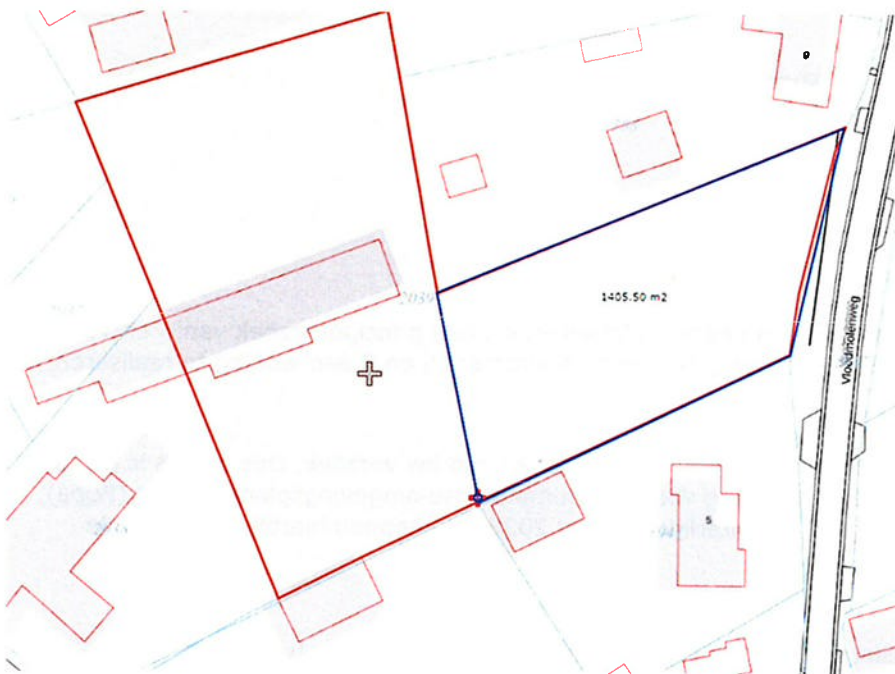
De Omgevingsvisie is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Zo dient de op te richten woning qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmassa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe woning dient bovendien georiënteerd te zijn op de openbare ruimte.

De nieuw te realiseren woning ligt tussen bestaande woningen (Vloedmolenweg, nummers 5 en 9) en past met zijn beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Vloedmolenweg).

Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan. In de compensatieregeling is nog opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De voortuin moet minimaal 3 meter diep zijn en de achtertuin (met de mogelijkheid voor bijgebouwen) minimaal 10 meter. De woning mag een maximale diepte hebben van 12 meter. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 3.910 m². Het gedeelte van het perceel grenzend aan de Vloedmolenweg wordt aangemerkt als bouwperceel voor de Compensatieregeling. Zie onderstaande afbeelding blauw gemarkeerd. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Compensatieregeling kwaliteitsverbetering'.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 1.400 m². Het blauwe gemarkeerde gedeelte krijgt de functie 'Wonen' waar maximaal 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Op het overige gedeelte van het perceel zijn geen nieuwe bijgebouwen toegestaan. De bestaande bebouwing komt dan onder het overgangsrecht te vallen.



De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 7 januari 2025) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

Aandachtspunt

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 sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop.

Het perceel ligt net binnen een molenbiotoop. Middels een berekening dient te worden aangetoond dat de windvang van de molen door de bouw van de niet woning niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Een archeologisch onderzoek is wellicht noodzakelijk.

In het principeverzoek wordt aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er geldt voor een gedeelte van het perceel echter de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog'. Wat betekent dat bij bodemgrepen van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het gaat hier niet alleen om het bouwvlak, maar ook om de mogelijkheid om maximaal 150 m² aan bijgebouwen te mogen realiseren.

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

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. Initiatiefnemer mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan.

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 verstening en vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Bij percelen in bebouwd gebied met een oppervlakte van meer dan 750 m² wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de financiële bijdrage voor het grotere deel van de oppervlakte. Hiervoor wordt een staffelmethode gebruikt gebaseerd op de grondprijzen van Laarveld. De staffel houdt in dat voor de eerste 750 m² het verrekenbedrag van € 150 per m² wordt toegepast en voor de volgende 500 m² de halve prijs en de daaropvolgende 500 m² weer de helft van de prijs (0,25 van de volle prijs). Het bouwperceel is bepaald op 1.400 m².

Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

- 750 m ² x € 150	=	€ 112.500
- 500 m ² x € 75	=	€ 37.500
- 150 m ² x € 37,50	=	€ 5.625
		€ 155.625

Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel wordt de bijdrage definitief bepaald. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Om de verstening te compenseren worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen.

Overeenkomst

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

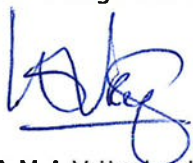
Participatie

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.

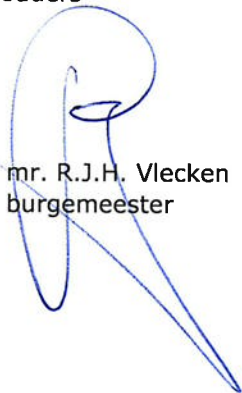
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Pim Vijgeboom (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Anouk Beurskens is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail a.beurskens@weert.nl. Pim Vijgeboom is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 819 en per email p.vijgeboom@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: Procedure Bopa

Bijlage

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente ervoor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa 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 huidige projectgebied 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 provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie;
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: gezondheidsaspect, 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), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten 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.

Het verzoek is om de bovenstaande documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Uitgebreide procedure

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.