

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2622728
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2622724
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Crixbroek.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling Crixbroek in Stramproy onder de in dit advies gestelde voorwaarden door middel van een TAM omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2025 of een wijziging van het omgevingsplan.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om op de hoek van de Crixstraat en Horsterweg te Stramproy, ten zuiden van nieuwbouwplan Lambroek, woningbouw te realiseren.

Het initiatief is vorig jaar september in het niet openbare gedeelte van de commissievergadering toegelicht. Destijds betrof het plan nog de ontwikkeling van een groter gebied. Het ging toen om een ontwikkeling in drie fases. Inmiddels is bekend dat de gronden in het midden van het plangebied niet verworven kunnen worden, waarna initiatiefnemer het plan heeft aangepast. Het aangepaste principeverzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Het initiatief betreft nu de realisering van circa 80 woningen in twee fases voor de doelgroepen starters, gezinnen en senioren. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats aan de Horsterweg. De eerste fase behelst circa 54 woningen en in de tweede fase zijn circa 26 woningen gepland. Onderhavig plan biedt mogelijkheden om in de toekomst de percelen in het middengebiet bij het plan te betrekken. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om de gronden aan te kopen, zal een nieuw/aanvullend principeverzoek moeten worden ingediend dat aan het dan geldend beleid wordt getoetst. Het programma voldoet per fase aan de woondeal (minimaal 30% sociaal, minimaal 37% betaalbaar en maximaal 33% vrije sector). Per fase is sprake van een sluitende parkeer- en waterbalans.

Omgevingsplan

Ter plaatse van betreffende gronden is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch'. Binnen deze functie is het realiseren van woningen niet toegestaan.

Doel(en)

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelen uit de kadernota:

- de krapte op de woningmarkt verminderen;
- de diversiteit aan woningaanbod in Stramproy versterken;

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 15-04-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 15

De secretaris

- het beschikbaar stellen van meer betaalbare woningen.

Resultaten

Er worden circa 80 woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma dat voldoet aan de woondeal.

Activiteiten

Doorlopen van de planologische procedure om te komen tot een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Argumenten

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Weert.

In de Omgevingsvisie wordt vermeld dat in Stramproy de woningbouw achterloopt op de behoefte en dat een inhaalslag nodig is. In Stramproy zijn geen grotere woningbouwlocaties meer voorhanden na de plannen Lambroek en Lewieze.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Stramproy voor woningbouw.

Het uitbreidingsplan Crixbroek is een logische afronding aan de zuid-westzijde van Stramproy onder andere vanwege de opbouw van het dorp. Deze is in die hoek al ingezet met plan Lambroek, wat momenteel in ontwikkeling is.

De stedenbouwkundig grillige achterzijde van het dorp, veelal doordat zij- en achtertuinen zijn gepositioneerd richting het open agrarisch landschap, wordt met voorliggend plan afgemaakt. Doodlopende straten in de bestaande hofjes worden voor langzaam verkeer verlengd tot in het nieuwe plangebied. Hierdoor is de bereikbaarheid voor de voetganger en fietser ten opzichte van het centrum goed. Autoverkeer wordt via de bestaande Horsterweg en Crixstraat ontsloten.

De Vliet krijgt een centrale recreatieve, klimatologische en ecologische rol, waardoor het plangebied een robuuste groen-blauwe structuur kent en daarmee voldoet aan de groennorm. De verkavelingsopzet, gebouwde massa's en de architectonische referentiebeelden passen bij de landelijke en dorpse stijl in en rondom Stramproy.

De hoofdstructuur van het plan sluit aan op de bestaande omliggende wegen, Horsterweg en Crixstraat en de bestaande (woon)bebouwing en is gebaseerd op het historische stratenpatroon. In het plan moet een geleidelijke overgang naar het buitengebied van Stramproy worden gerealiseerd.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg en de regio.

Het plan is getoetst en beoordeeld aan de provinciale belangen. De provincie heeft aangegeven dat bij een verdere uitwerking van de plannen ze een onderbouwing van de in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg vermelde aspecten tegemoet wil zien. De ontwikkeling is in het regionaal overleg wonen afgestemd op dinsdag 18 maart 2025. De provincie wijst erop dat als de schuur in het plangebied (Crixstraat 55) wordt gesloopt er een onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de vorm van een quickscan flora en fauna. Dit onderzoek vormt een onderdeel van de planologische procedure.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector.

Om de leefbaarheid en veerkracht van Stramproy te behouden, voorziet deze ontwikkeling in de randvoorwaarde om gemengde wijken te creëren, waar een goede mix en balans bestaat van verschillende doelgroepen, prijsklassen en woningtypen.

In het bijzonder bestaat het percentage betaalbare woningen, uit een mix van 50 % betaalbare koop midden (tussen de EUR 280.000,- en EUR 345.000,-) voor starters en 50 % betaalbare koop (maximaal EUR 405.000,-)

Om te borgen dat starterswoningen behouden blijven voor deze doelgroep, zal een instandhoudingstermijn van 10 jaar worden overeengekomen. Een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt voor de sociale huurwoningen waar voor middenhuur een instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat en in verband met de uiterste termijn van de TAM-procedure wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2025 te verbinden. De TAM procedure kan bovendien nog tot en met 31 december 2025 worden toegepast (dat wil zeggen dat uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd, het is op dit moment nog niet duidelijk of de termijn van de TAM-regeling wordt verlengd).

Kanttekeningen en risico's

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 gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Er dient een intentieverklaring door een woningcorporatie te worden overlegd.

Een toegelaten instelling dient met een intentieverklaring aan te geven dat ze de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking worden verleend aan het initiatief omdat er dan geen borging is dat daadwerkelijk volgens de Woondeal woningen worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft inmiddels overleg gevoerd met Woonik over de plannen. Woonik is positief, een verslag van het overleg is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het TAM-omgevingsplan dient 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). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend (o.a. kosten projectleider en kosten toezicht op bouw- en woonrijp maken).

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het intake team met afvaardiging vanuit R, E & V, OG, VTH en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

Paul Cuppen, Werner Mentens, Jeroen Veraa, Martijn de Leeuw en Marjo Beeren (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Extern:

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg te voeren over het planvoornemen. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers. Met de dorpsraad heeft in een eerder stadium al overleg over het planvoornemen plaatsgevonden.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Op 11 september jl. is zoals al eerder aangegeven in dit advies de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Op korte termijn wordt met initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten in verband met het kostenverhaal.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 20250220 Principeverzoek Crixbroek
- Antwoordbrief Crixbroek
- 20250326 Overweging Crixbroek Woonik



PRINCIPEVERZOEK CRIXBROEK

CRIXSTRAAT, STRAMPROY 20-02-2025

COLOFON

Principeverzoek Crixbroek
Crixstraat, Stramproy

Oosterhout/Maastricht
IND-494975-2B Principeverzoek
20-02-2025



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



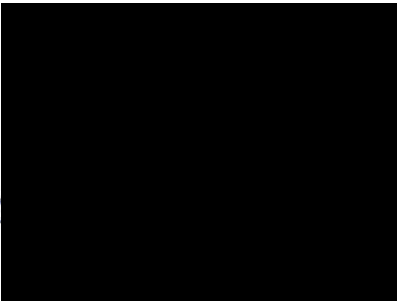
Grondinvest Limburg BV
J [redacted]
Verlorenkost 56
3680 Maaseik
[redacted]

josvandeschoor@gmail.com

VRIJGAVE

Opsteller(s):
[redacted]

Goedkeuring:
[redacted]



Vrijgave: [redacted]
[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4	3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	20
1.1 AANLEIDING	5	3.1 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	21
1.2 HOE IS DIT PRINCIPEVERZOEK TOT STAND GEKOMEN?	5	3.2 GEMEENTELIJK BELEID	22
1.3 LEESWIJZER	5	3.2.1 WOONVISIE/DOELGROEPEN	22
		3.2.2 WATERHUISHOUDING	22
2. ANALYSE	6	3.2.3 PARKEREN	22
2.1.1 LIGGING PLANGEBIED IN OMGEVING	7	3.3 PLANFILOSOFIE: DE GROENE GENERATIE	23
2.1.2 LIGGING PLANGEBIED	8		
2.1.3 LOCATIEFOTO'S	9	4. SCHETSONTWERP	24
2.1.4 CRIXHOEK	10	4.1 SCHETSONTWERP CRIXSTRAAT	25
2.2.1 VERBINDINGEN	11	4.2 PLANCONCEPT	26
2.2.2 INFRASTRUCTUUR	12	1. DE VLIET:	26
2.2.3 OMGEVINGSPLAN	12	2. DE LINTEN:	26
2.2.4 STRUCTUURVISIE WEERT	12	3. STERKE HOOFDSTRUCTUUR:	26
2.2.5 WATER	13	4. WONEN AAN GROEN OF LINT:	26
2.2.6 HOOGTEKAART	14	4.3 GEBRUIK VAN DE OPENBARE RUIMTE DOOR DE DOELGROEPEN	27
2.2.1 HISTORIE	15	4.4.1 REFERENTIEBEELDEN: (SOCIALE) RIJWONINGEN IN VORM	
2.2.2 HISTORIE	16	LANGGEVELBOERDERIJ EN CARRÉHOEVE	28
2.2.3 CULTUURHISTORIE	17	4.4.2 REFERENTIEBEELDEN: BETAALBAAR EN VRIJE SECTOR, LANDELIJK DORPS	29
2.3 LANDSCHAP	18	4.5 WATERHUISHOUDING	30
2.4 NATUURINCLUSIEF	19	4.6 FASERING EN PROGRAMMA	31



1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het stedenbouwkundig plan voor Crixbroek richt zich op het versterken van de unieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied, dat gekenmerkt wordt door het natte broeklandschap, de dorpslinten en de landelijke sfeer aan de dorpsrand van Stramproy. Dit plan streeft naar een harmonieuze integratie van wandel- en fietsverbindingen die de omliggende natuur en het dorp Stramproy en het plan met elkaar verbinden. Centraal in dit plan staan water- en bodemsturende ontwerpprincipes, die bijdragen aan een duurzaam en veerkrachtig landschap.

Het plan voorziet in de bouw van woningen voor starters, gezinnen en senioren, waardoor een diverse en inclusieve gemeenschap wordt bevorderd. Hierbij is onze ontwerpfilosofie van de ‘Groene Generatie’ leidend, met vier kernprincipes:

1. Natuur bij huis heeft meerwaarde: Streven naar ecologisch waardevol groen in alle straten.
2. Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig: Minimaliseren van verharding met behoud van functionaliteit.
3. Stimuleer mensen naar buiten te gaan: Creëren van buitenruimtes die ontmoeting en activiteiten tussen buurtbewoners bevorderen.
4. Maak zichtbaar en bewust: Maatregelen rond klimaat, energie en biodiversiteit zichtbaar maken om bewoners hiervan bewust te maken in hun leefomgeving.

Met dit plan wordt gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling die zowel de natuurlijke als de culturele identiteit van Stramproy respecteert en versterkt.

Het eindresultaat wordt een aanvulling op Stramproy met een duidelijk groen karakter waarbij De Vliet als drager van het plan dient. Het karakter van de wijk wordt landelijk en dorps met een ruime groene opzet.

1.2 HOE IS DIT PRINCIPEVERZOEK TOT STAND GEKOMEN?

Het stedenbouwkundig plan voor Crixbroek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Gedurende het proces hebben we overleg gehad met de woningcorporatie Woonik om te zorgen voor passende woonoplossingen in de gewenste doelgroepen van het volkshuivestelijkebeleid van de gemeente. Daarnaast is er overleg gepleegd met de grondeigenaren om hun betrokkenheid en instemming te waarborgen. Ook hebben we contact gezocht met de dorpsraad om het voornemen bij hen kenbaar te maken, we zijn voornemens in het vervolg op dit verzoek samen met hen de wensen en behoeften van de lokale gemeenschap mee te nemen in het plan.

1.3 LEESWIJZER

Het tweede hoofdstuk van deze rapportage beschrijft de analyse, het derde de stedenbouwkundige uitgangspunten en tot slot is in het laatste hoofdstuk het schetsontwerp opgenomen.



2. ANALYSE



2.1.1 LIGGING PLANGEBIED IN OMGEVING

- Het studiegebied ligt direct aan de Horsterweg, één van de hoofdlinten aan de zuidwestzijde van Stramproy.
- De voorzieningen van het dorp liggen ten oosten van de locatie aan de Julianastraat.
- Het voorzieningenniveau is goed met scholen/voorzieningen, supermarkt, horeca etc.
- Openbaar vervoer is aanwezig aan de Julianastraat.
- Ontwikkelingen op de kaart zijn het buurtschap Lewieze voor de herontwikkeling van de Veldstraat 73 in Stramproy. Het voornemen is om de bestaande pluimveehouderij te saneren en de locatie, met enkele omliggende percelen, te herontwikkelen naar 40 woningen.



2.1.2 LIGGING PLANGEBIED

- Het plangebied is ingesloten tussen historisch lint Horsterweg, landelijk pad Crixstraat, bestaande en toekomstige woonwijk.
- Crixstraat is ingericht als langzaamverkeersweg.
- Er zijn twee deelgebieden (grondposities) binnen het plangebied. Er tussenin ligt het toekomstige deelgebied.
- Ten noorden van het plangebied zal het nieuwe buurtje Lambroek worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling kent een lusvormige verkeerstructuur en wadi's. Deze nieuwe woningen zijn georiënteerd op de wadi en het landschap.
- Locatiefoto's zijn te zien op de volgende pagina.



bron: bestemmingsplan Lambroek - Stamproy 10-08-2022



Fotolocatie 1 Zicht vanuit de doodlopende Teune Smeedstraat



Fotolocatie 2 De Leitsstraat ook doodlopend



Fotolocatie 3 Over de akker kijkend richting de tuin van Horsterweg 70



Fotolocatie 4 Over de akker terugkijkend richting de bestaande wijk



Fotolocatie 5 Landelijk dorps wonen aan de Horsterweg



Fotolocatie 6 Landelijk dorps wonen aan de Horsterweg



Fotolocatie 7 Terugkijkend vanaf de schuur aan de Crixstraat



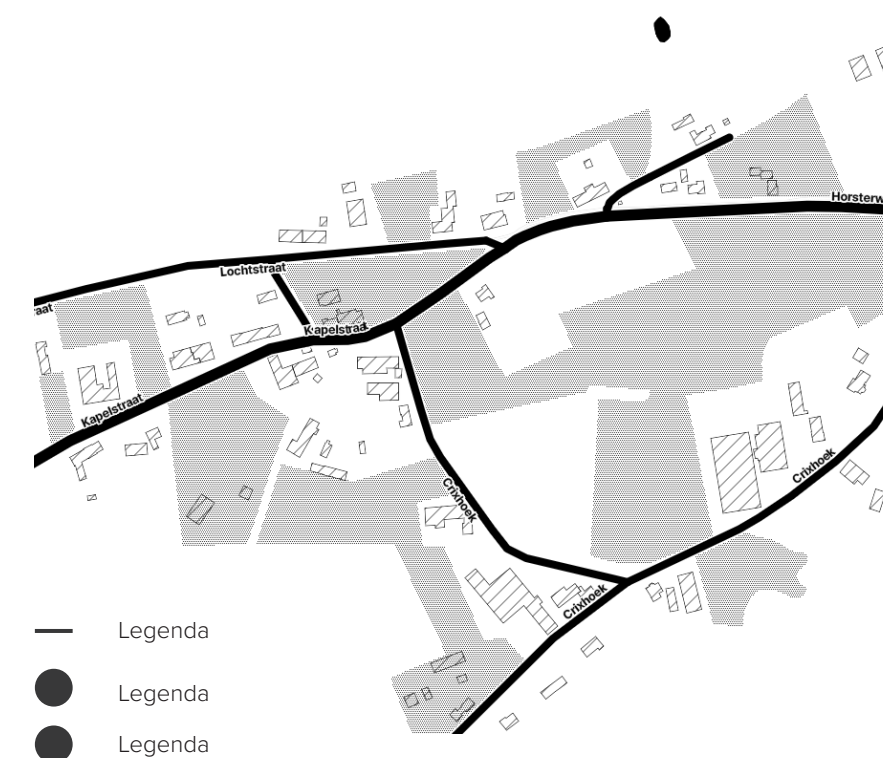
Fotolocatie 8 Historisch landpad

2.1.3 LOCATIEFOTO'S



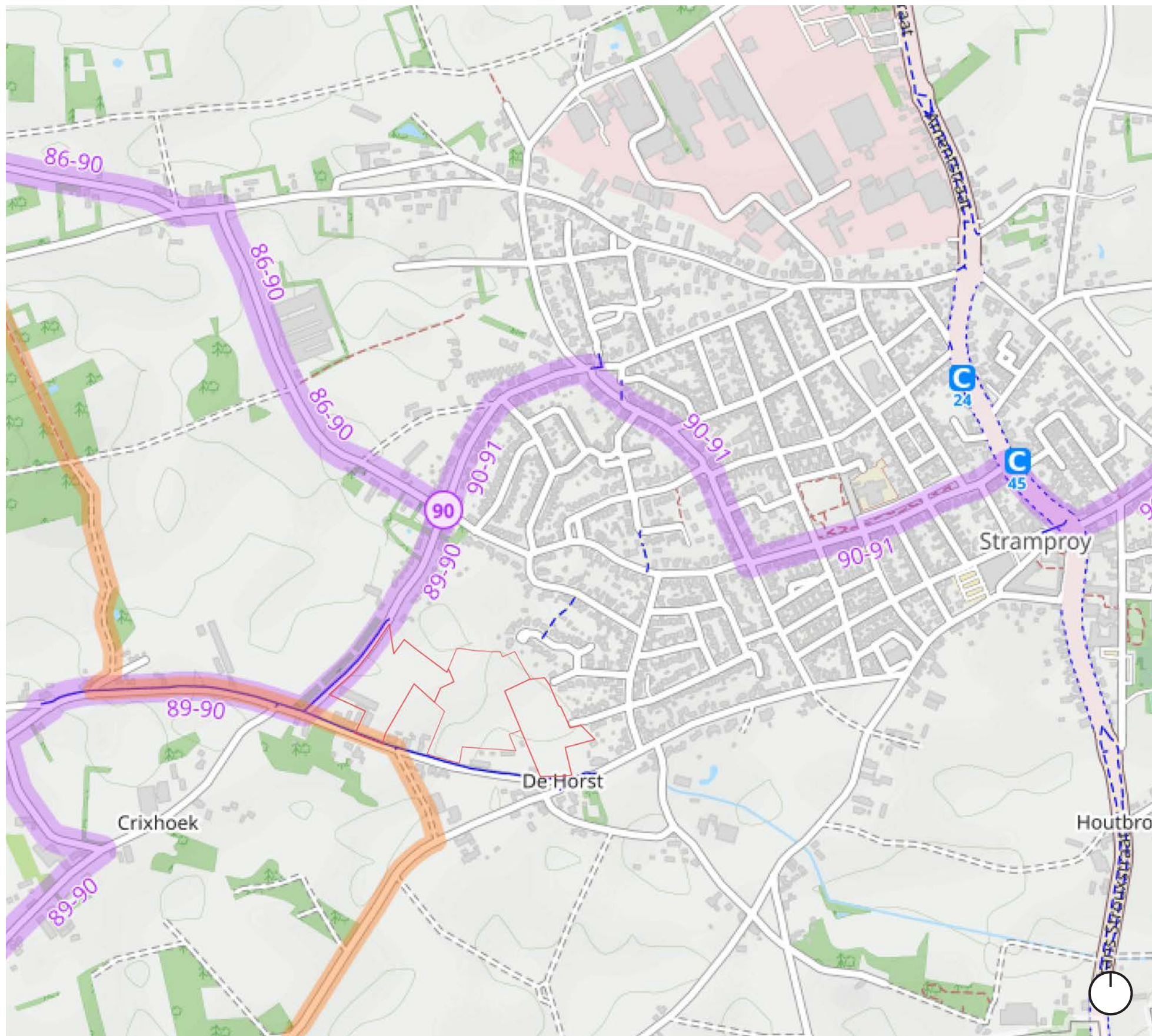
2.1.4 CRIXHOEK

Kenmerkend voor de streek zijn kleine landelijke gehuchten. Crixhoek is zo'n gehucht van enkele boerderijen ten zuidwesten van het plangebied. Het is bijzonder aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers door de manier waarop op de knooppunten brinkjes zijn ontstaan.



Conclusie:

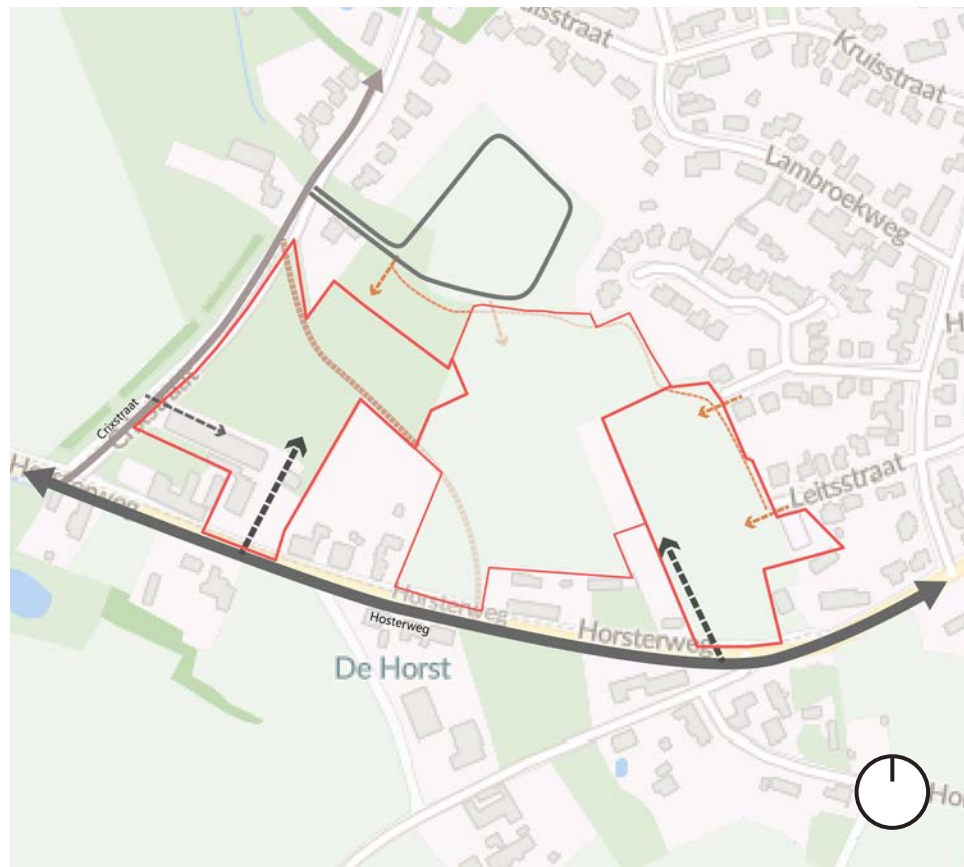
- De typerende opzet van gehuchten is gebiedseigen
- op kruisingen tref je groene brinken met grote bomen
- Verschillende type gebouwen in gevarieerde oriëntatie, alle met kap: boerderijen, schuurvolumes en losse bijgebouwen



2.2.1 VERBINDINGEN

Rondom de planlocatie lopen enkele belangrijke fietsroutes, waaronder een regionale fietsroute (paars) en mountainbikeroute (oranje).

Binnen het dorp loopt een aantal fietspaden. De fietspaden langs de primaire weg, Julianastraat, verbinden het dorp met Weert en Molenbeersel.



2.2.2 INFRASTRUCTUUR

Primair: Horsterweg

- Doorgaand historisch lint

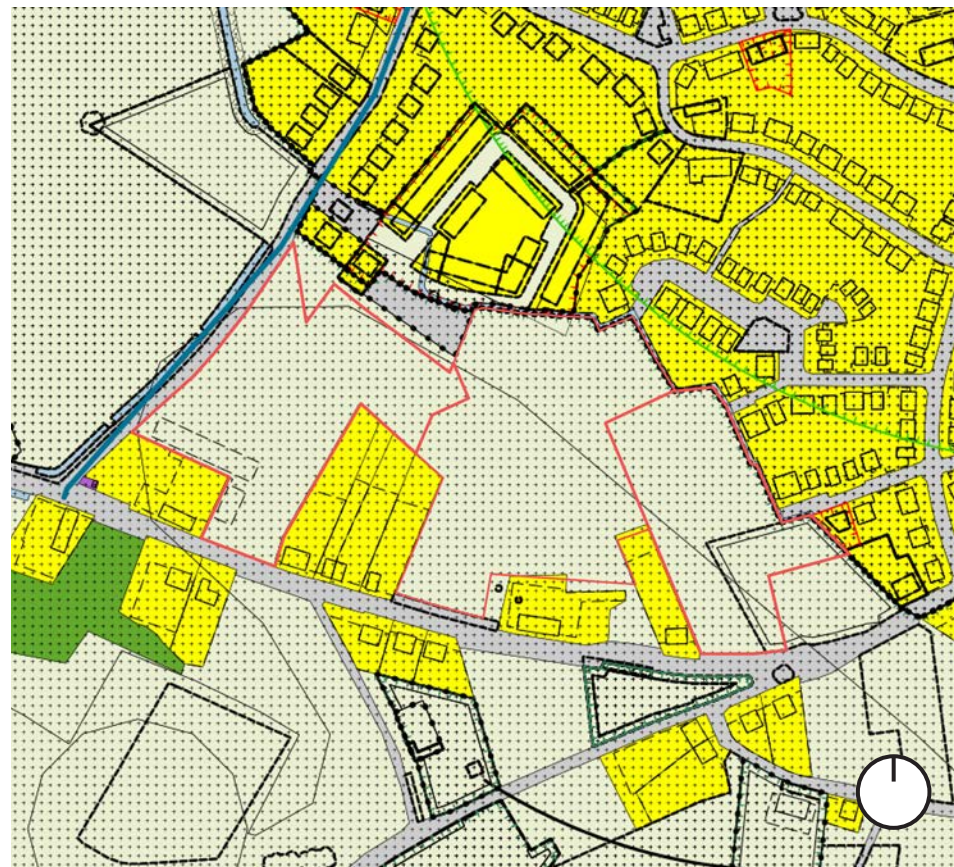
Secundair: Crixstraat

- Smalle landelijke weg

Aansluitingen bij bestaande wijk

- Teune Smeedstraat
- Leitsstraat

Conclusie: Hoofdontsluiting aan de Horsterweg en langzaamverkeersverbindingen omliggende woonstraten



2.2.3 OMGEVINGSPLAN

Omgevingsplan gemeente Weert 19-04-2024

- Overkoepelend omgevingsplan

Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy

- Water langs de randen

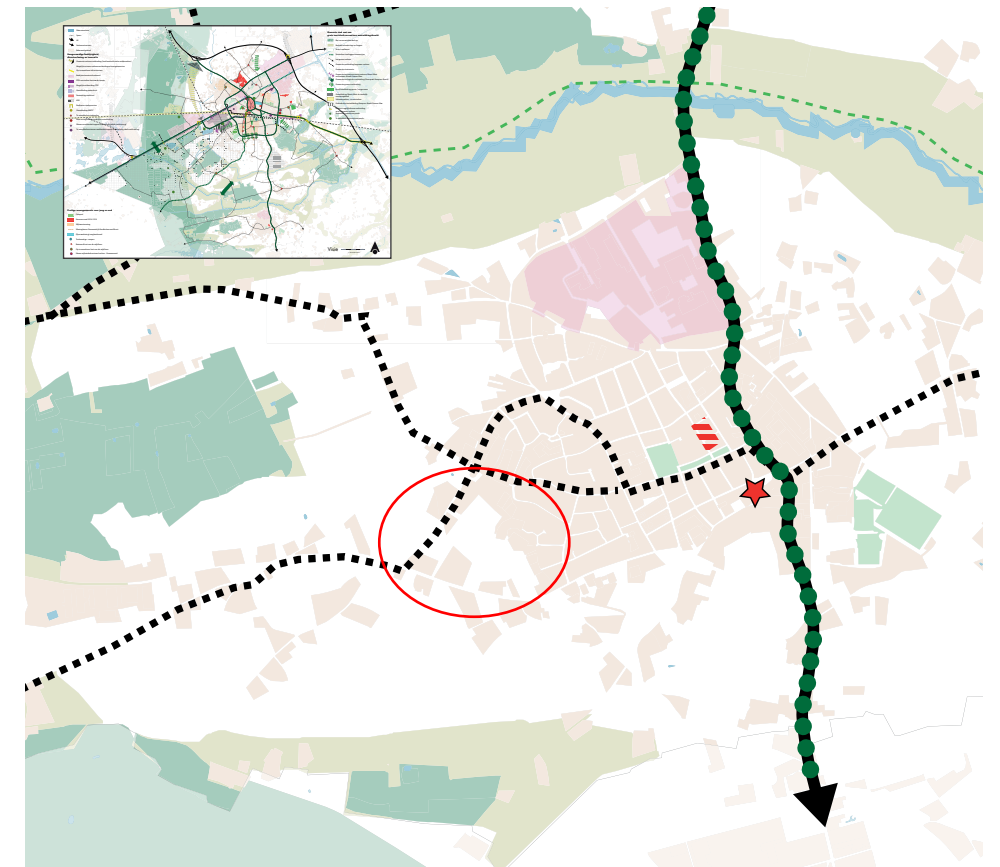
Lambroek - Stramproy 10-08-2022

- Aangrenzende nieuwbouw ontwikkeling

Buitengebied 2011

- Bestemmingen wonen aan het lint en de woonwijk
- Bestemming agrarisch en agrarisch bedrijf
- Waarde archeologie hoog & middelhoog

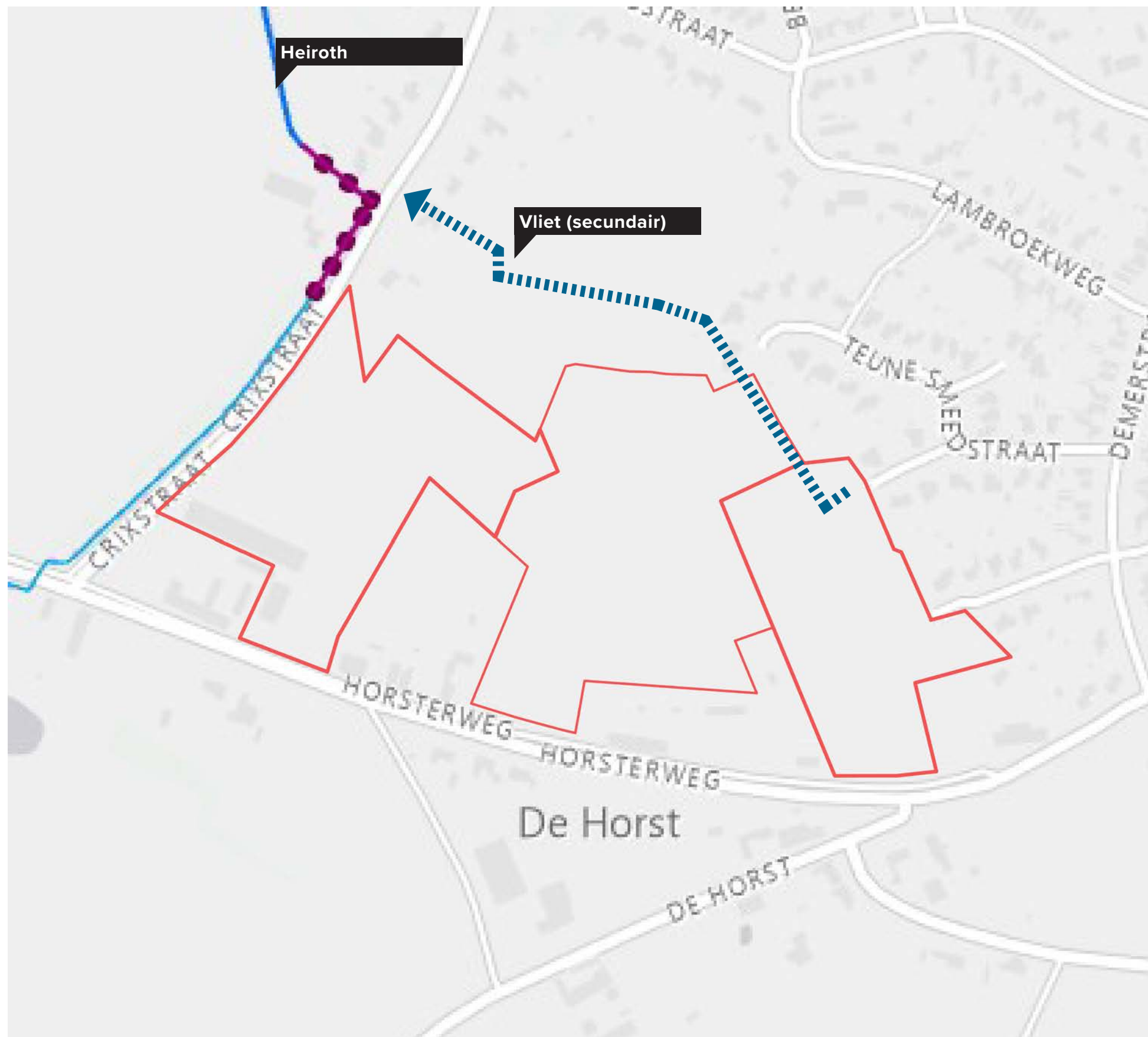
Conclusie: Wijziging omgevingsplan en rekening houden met agrarische bestemming / intensieve veehouderij



2.2.4 STRUCTUURVISIE WEERT

- In de structuurvisie van Weert is op kaart de Crixstraat aangewezen als een gewenste verbinding voor langzaamverkeer

Conclusie: Géén doorgaand autoverkeer over de Crixstraat. Het landelijke karakter dient behouden of versterkt te worden.



legger waterschap Limburg

2.2.5 WATER

Hemelwater

Het ontwikkelingsgebied ligt aan de zuidwestkant van Stramproy. Ten zuiden is de Vliet gelegen, die een begrenzing vormt met het zuidelijker gelegen agrarisch gebied. De Vliet loopt in het zuidwestelijk deel door het plangebied. De bodem vanaf maaiveld bestaat uit matig tot sterk siltig, zwak humeus fijn zand.

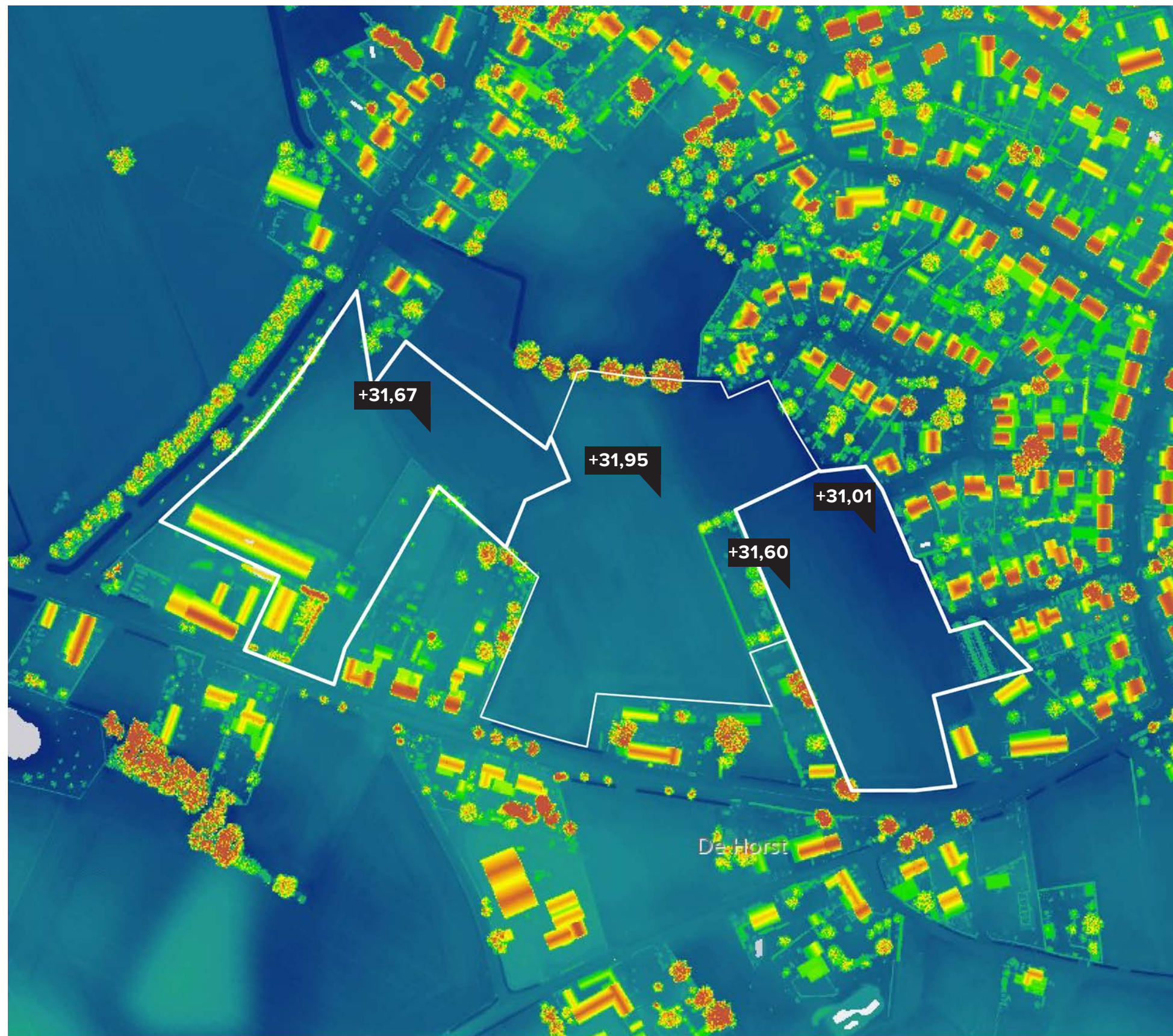
Waterschap Limburg en de gemeente Weert hanteren voor hemelwater de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer. Er dient in de waterbalans rekening te worden gehouden met een piekbui van 100mm, waarbij de waterberging 100 % beschikbaar is binnen 24 uur na de regenbui. De Vliet binnen het plangebied staat niet op de legger van het waterschap als zijnde een primaire watergang.

Afvalwater

De aanname is dat de afvoer van het afvalwater kan geschieden door aansluiting op het bestaande gemengde riool. Er worden geen knelpunten verwacht voor aansluiting op het bestaande riool aan de Crixstraat. De aanleghoogtes en capaciteit van het systeem dienen nader bepaald te worden.

Conclusie

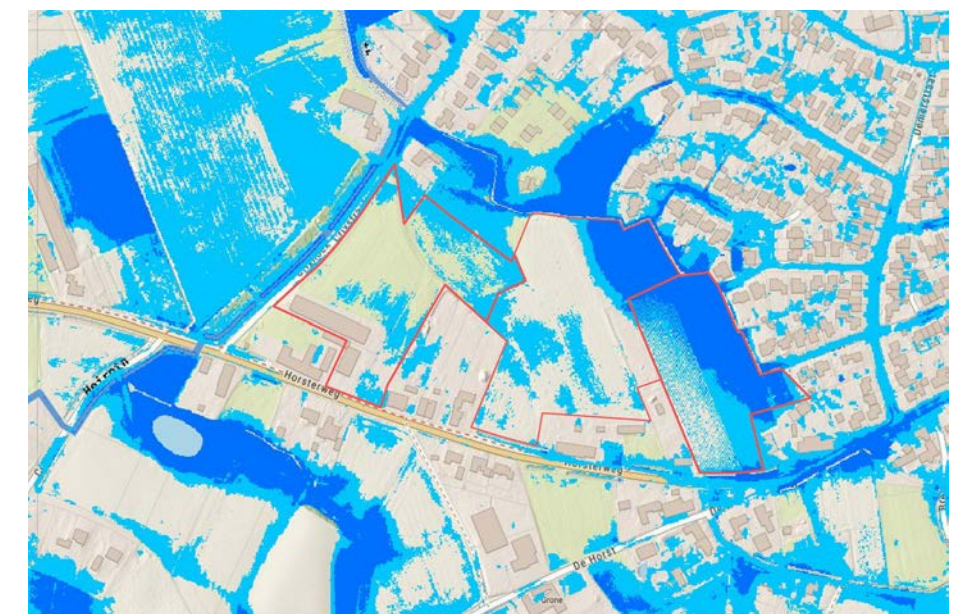
- De Vliet is secundair voor het waterschap.
- De afvoer van afvalwater kan op de bestaande riolering plaatsvinden.
- Conform het landelijk beleid wordt het hemelwater niet aangesloten op het rioolwaterstelsel, maar opgevangen in een hemelwatervoorziening.



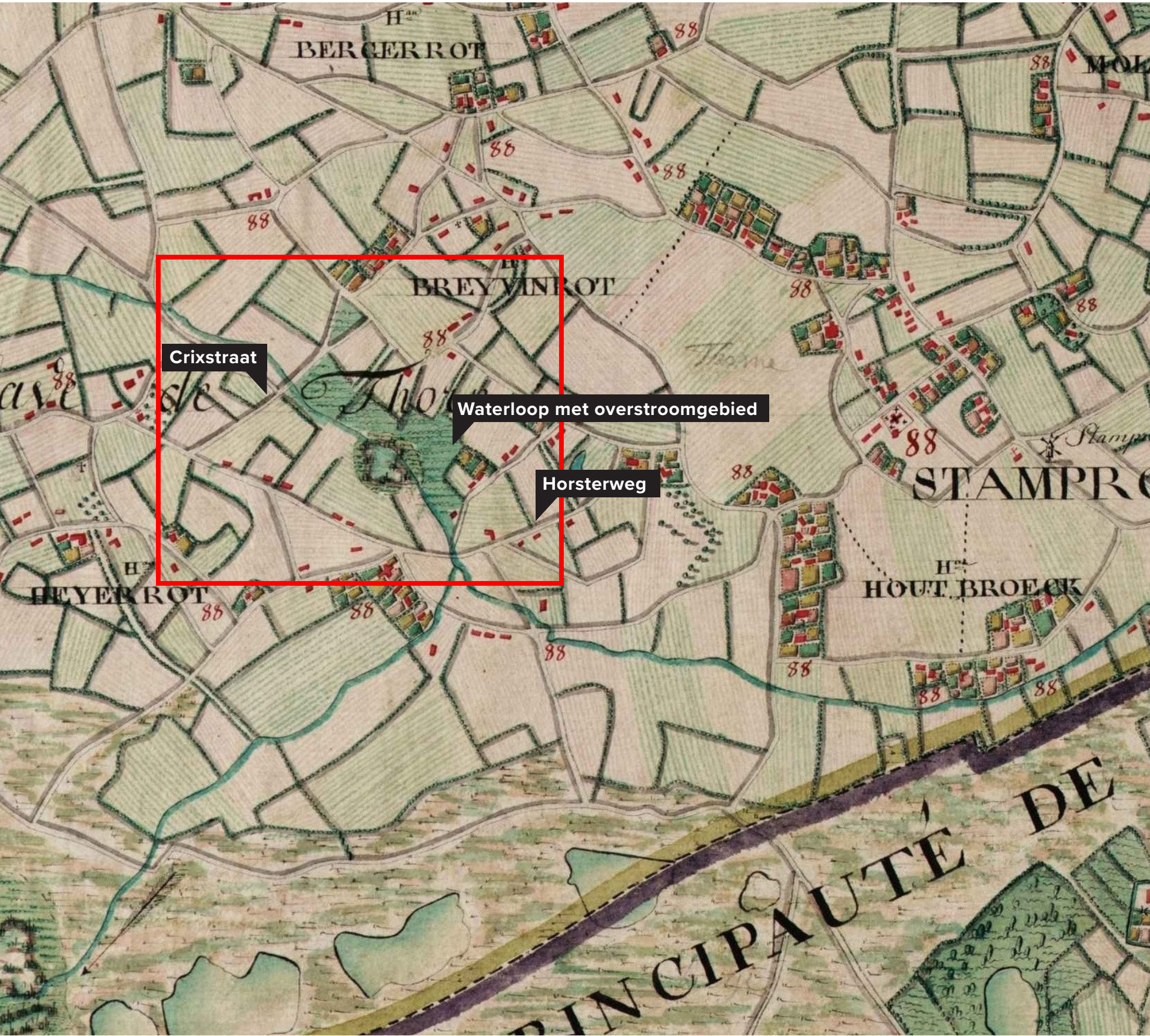
2.2.6 HOOGTEKAART

- De Beek de Vliet stroomt langs de oost- en noordgrens van het plangebied.
- Zichtbaarheid van deze beek is in de huidige situatie zeer beperkt. Het is een sloot met stijle oevers. De waterkaart en hoogtekaart laten zien dat het gebied natuurlijk afloopt richting de beek.
- Hoogteprofiel loopt naar het oosten af, circa 0,5-0,8 meter hoogteverschil richting de beek.

Conclusie: Hoogteverschil benutten in de waterhuishouding van het gebied.



Atlas Limburg, Provincie Limburg aspectkaart water



Ferrariskaart 1771 - 1778

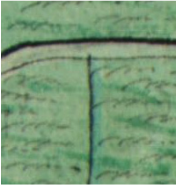
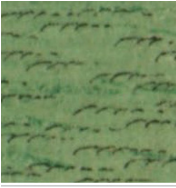
2.2.1 HISTORIE

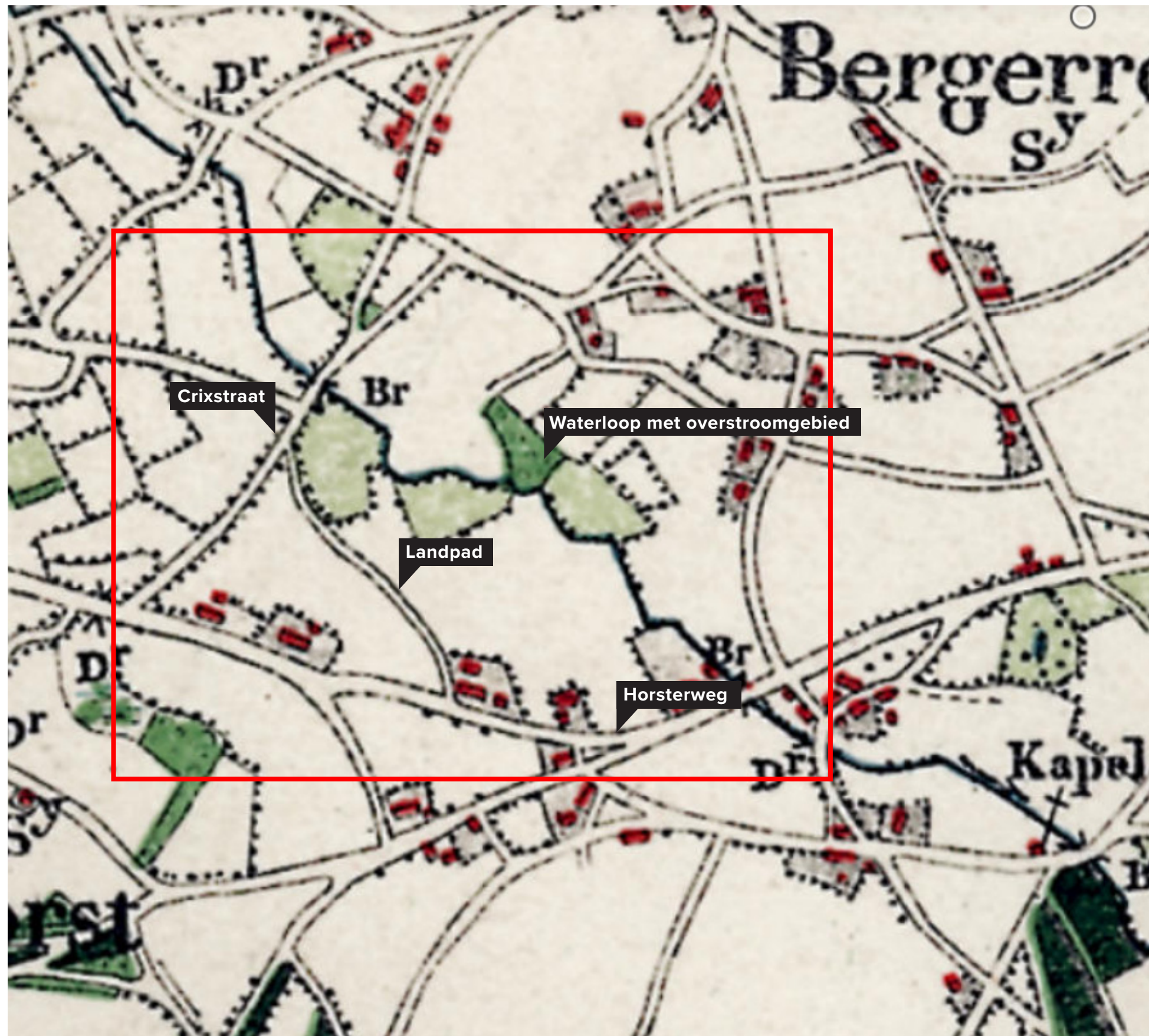
Ferrariskaart 1771 - 1778

De Ferrariskaart bevestigt dat het gebied in het verleden gedeeltelijk te nat was om akkerbouw te bedrijven. Een groot deel van het gebied is als waterloop gekleurd en er is een vijver zichtbaar centraal in het gebied. Overige gronden zijn afgebeeld als akker, wei- en hooiland met hagen. Langs de Horsterweg is in dit kaartbeeld lintbebouwing zichtbaar.

Conclusie

Waterloop met omliggend overstroombare gronden is historisch element in het gebied.

	Vrijstaande gebouwen (horend bij de parochie met het nummer 35) <i>Bâtiments avec numéro paroissial</i> Buildings and number of their parish		Moestuinen <i>Potagers</i> Vegetable patches
	Akkers, velden <i>Terrain de culture</i> Fields		Waterlopen <i>Cours d'eau</i> Waterways
	Hagen <i>Haies</i> Hedges		Weiland <i>Prairie</i> Grassland



Kaartbeeld toptijdreis ca. 1900

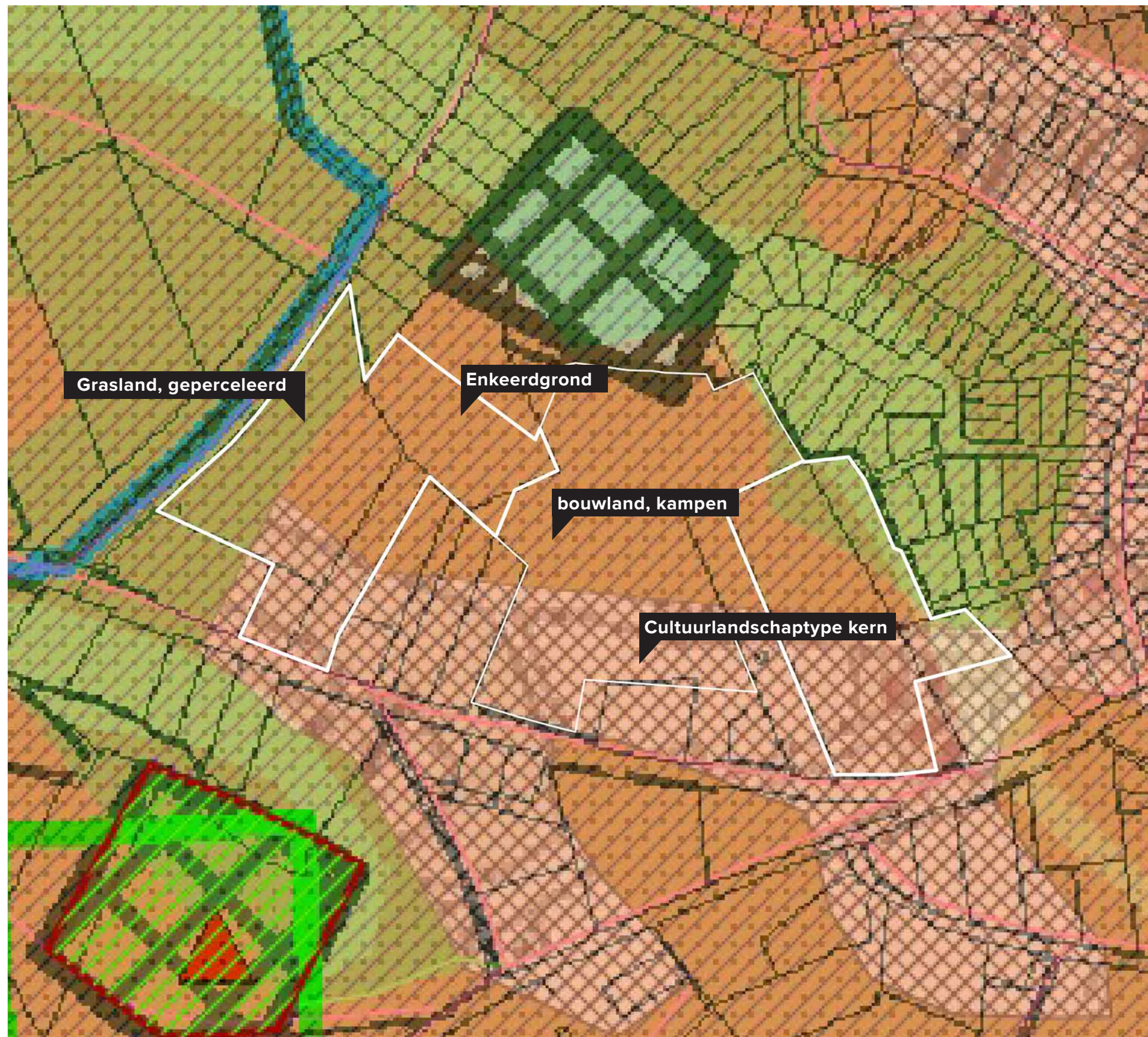
2.2.2 HISTORIE

Kaartbeeld omstreeks 1900

Omstreeks 1900 zien we een landpad dat het gebied diagonaal doorsnijdt. Dit pad blijft aanwezig tot circa 1970, wanneer het verdwijnt als gevolg van herverdeling van agrarische gronden. Ook zijn in dit kaartbeeld de waterloop en inundatiegebieden rondom akker, wei- en hooiland zichtbaar alsmede lintbebouwing aan de Horsterweg.

Conclusie

Het landpad is een historisch element in het gebied.



Cultuurhistorische kaart viewer Provincie Limburg

2.2.3 CULTUURHISTORIE

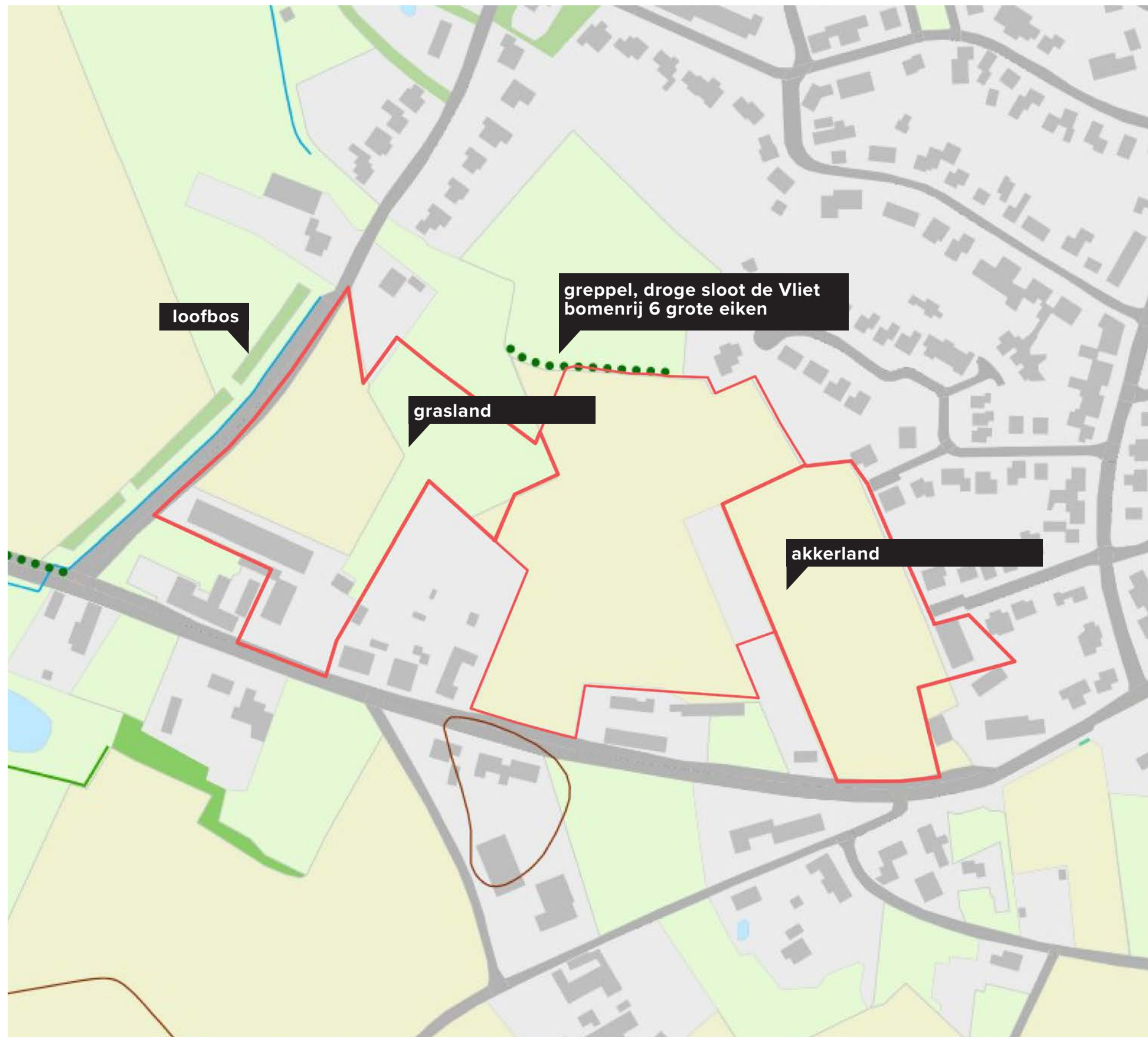
Behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden.

Het gebied is aangeduid als enkeerdgrond en cultuurlandschap – geperceleerd grasland, bouwland, kampen en kern aan de Horsterweg.

Het plangebied ligt op een zwak golvende dekzandrug ten zuidwesten van Stramproy. Binnen het gebied komen volgens de bodemkaart hoge zwarte enkeerdgronden voor met grondwatertrap V. Het gebied was in het verleden dan ook te nat om akkerbouw te bedrijven. Op historisch kaartmateriaal staat het plangebied dan ook afgebeeld als wei- en hooiland.

Conclusie

Historisch gezien is in het gebied rekening gehouden met zwak golvende dekzandrug.



landschapskaart topo kaart provincie Limburg

2.3 LANDSCHAP

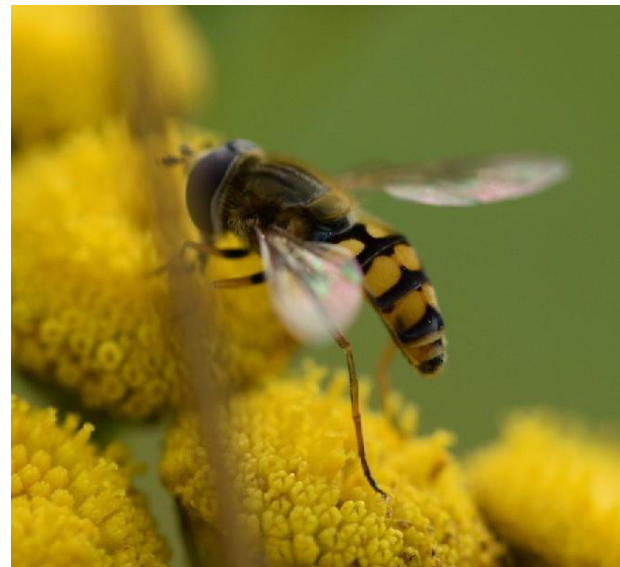
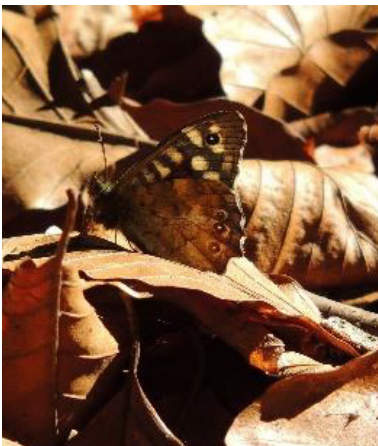
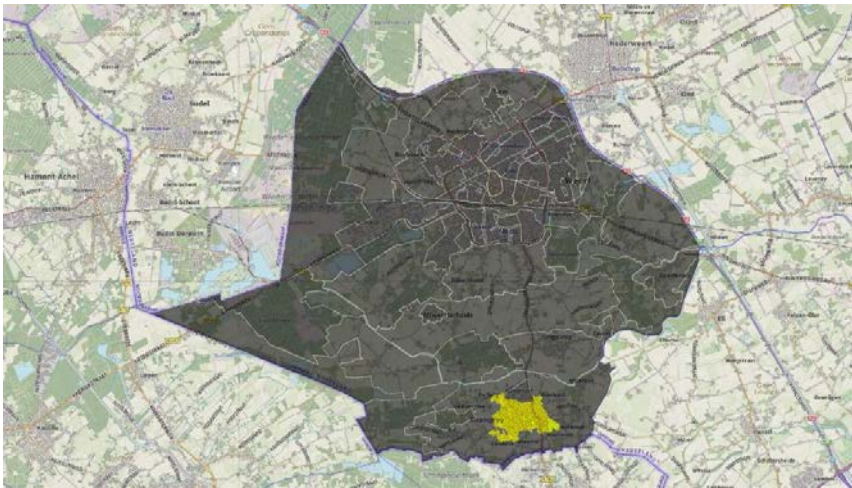
Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Stramproy, in het zuiden van de gemeente Weert. De gronden vormen een landbouwgebied, doorlopend vanuit het buitengebied ten zuidwesten van Stramproy en omgeven door de woningen aan de Kruisstraat, Crixstraat en het woongebied Lambroekweg - Teune Smeedstraat. Aan de rand van de kern is van oudsher sprake van ruime percelen, waarbij het aantal agrarische bedrijven in de omgeving afgelopen jaren sterk is afgenomen.

De gronden zijn tot heden hoofdzakelijk in gebruik als agrarische grond. In de afgelopen jaren was het grootste deel van het plangebied ingericht als gras- en akkerland (preiteelt).

De meest noordelijke randen kennen een (toekomstig) gebruik als tuin, behorende bij de bestaande woningen aan de Kruisstraat. Centraal in het gebied is een strook met 6 grote eikenbomen aanwezig. De bomen staan langs waterloop de Vliet. Deze waterloop zorgt voor afwatering van het gebied en mondt uit in de Tungelroyse beek.

Conclusie

- Bomenrij centraal behouden.
- Zoveel mogelijk beleefbaar houden/ maken van de waterloop de Vliet.



173 WAARGENOMEN SOORTEN (zoals bekend in Nationale Databank Flora en Fauna)			
Vogels (50 waargenomen)		Vleermuizen (3 waargenomen)	Zoogdieren (7 waargenomen)
Gierzwaluw	Merel	Gewone grootoorvleermuis	Bosmuis
Heggenmus	Roodborst	Grijze grootoorvleermuis	Eekhoorn
Houtduif	Sperwer	Ingekorven vleermuis	Huismuis
Kauw	Ransuil		Huisspitsmuis
Koolmees	Zomertortel		Konijn
			Steenmarter
			Veldmuis
Reptielen, Amfibieën & Vissen (4 waargenomen)		Dagvlinders (13 waargenomen)	
Alpenwatersalamander		Atalanta	Klein koolwitje
Bruine kikker		Citroenvlinder	Kleine parelmoervlinder
Gewone pad		Dagpauwoog	Koninginnenpage
Groene kikker		Gehakelde aurelia	Landkaartje
		Grote vos	Scheefbloemwitje
Libellen (4 waargenomen)		Overige Ongewervelden (56 waargenomen)	
Azuurjuffer		Aardhommel	Ruwe pissebed
Heidelibel		Akkerhommel	Stadsreus
Lantaarntje		Blinde bij	Terrasjeskommazweefvlieg
Platbuik		Gewone oorworm	Vierklelieveheersbeestje
		Grote trilspeen	Vuurwants
Overige (6 waargenomen)		Vaatplanten (28 waargenomen)	
Bleek nestzwammetje	Sombere honingzwam	Bijvoet	Paardenbloem
Grote oranje bekerzwam		Gewone rolklaver	Paarse dovenetel
Muurschotelkorst		Gewoon biggenkruid	Perzikkruid
Paraplutjesmos		Kleine ooievaarsbek	Rode klaver
Rond dambordje		Madeliefje	Tuinviooltje

Bron: Biodiversiteitskaart www.heerlijkweert.nl

2.4 NATUURINCLUSIEF

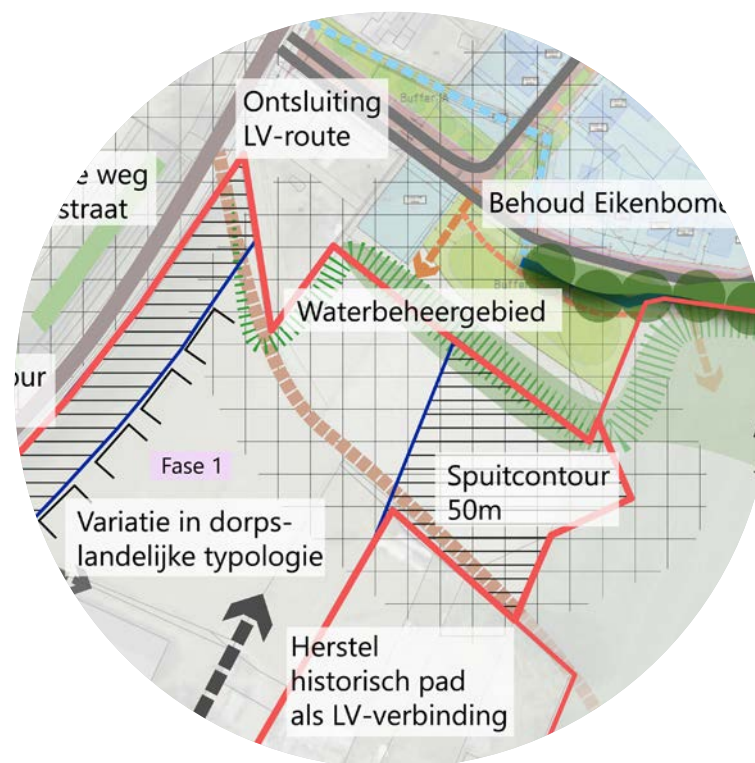
Uit de biodiversiteitskaart van Stramproy, op HeerlijkWeert.nl blijkt dat er 173 verschillende soorten zijn waargenomen in de kern Stramproy. Bij de uitwerking van het schetsontwerp dient rekening gehouden te worden met de natuurinclusiviteit.

Conclusie uit biodiversiteitskaart Strampoy

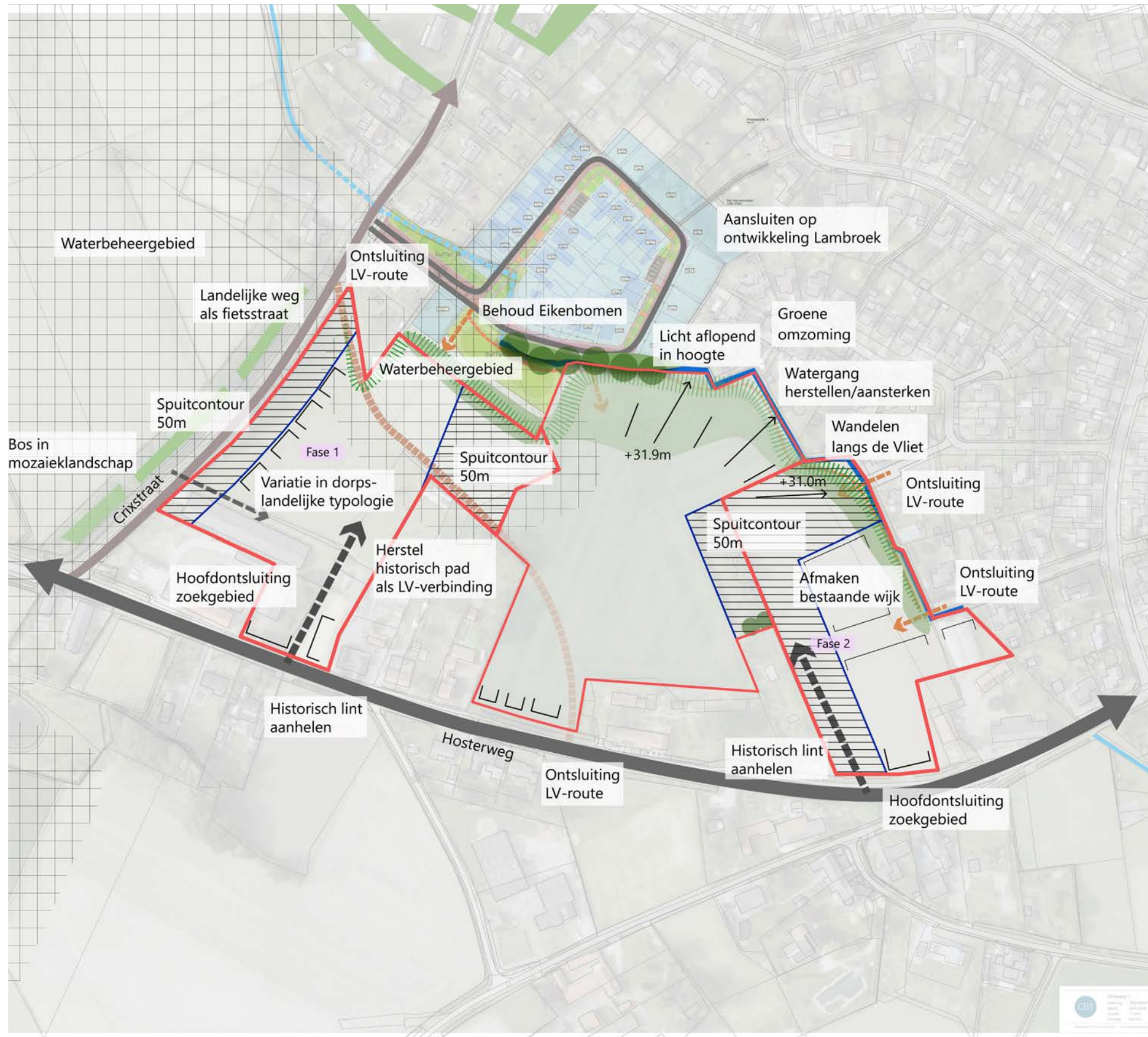
- Door de bermen, parken en boomspiegels in te zaaien met inheemse bloemen komt er meer voedsel beschikbaar voor veel soorten insecten. Gefaseerd en aangepast maaibeleid helpt hierbij, het liefst één keer per jaar in het najaar maaien.
- Naast het inzaaien van bloemen is ook het aanplanten van (hoog) struikgewas aan te raden, bijvoorbeeld in het park aan de Parklaan. Hier kunnen vogels en zoogdieren in schuilen. Wanneer je struiken aanplant die ook goed zijn voor insecten, zoals de sleedoorn, creëer je een win-winsituatie.
- Ook bomen zijn van grote ecologische waarde. Vogels, insecten en eekhoorns maken hier gebruik van. Het behoud van oude bomen is dan ook erg belangrijk, maar ook de aanplant van nieuwe, grote bomen helpt hierbij.
- Wanneer de groenvoorzieningen met elkaar in verbinding worden gebracht, ontstaat er een groene route waarlangs dieren zich kunnen verplaatsen.

Conclusie

- Deze ontwerp en inrichtingsprincipes toe passen in het schetsontwerp.
- De natuurlijke graslanden met kruidenrijke vegetatie in stand houden en uitbreiden.



3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



3.1 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden zijn voortgekomen uit de conclusies van voorgaande analyse.

Water

- De natuurlijk lager gelegen delen van het plangebied inzetten voor waterberging
- De Vliet waar mogelijk natuurlijker maken

Groen

- Behoud van de bomenrij
- Bomen die nu in tuinen staan waar mogelijk behouden
- Structureel groen rondom de Vliet
- Groene karakter van de Crixstraat behouden

Bebouwing

- Lintbebouwing versterken en afmaken
- Aansluiting zoeken bij bestaande wijk en Lambroek
- Invulling geven aan vele hoeken en verdraaiingen in het binnengebied

Verkeer

- Crixstraat als landelijke weg voor langzaamverkeer
- Hoofdontsluiting via de Hosterweg
- Historisch landpad terugbrengen

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 WOONVISIE/DOELGROEPEN

De doelgroepen focus is:

- Starters
- Gezinnen
- Senioren

Volkshuisvestelijke verdeling

- minimaal 30% Sociaal
- minimaal 37% Betaalbaar
- maximaal 33% Vrije sector

3.2.2 WATERHUISHOUDING

We hanteren de volgende principes ten aanzien van de waterhuishouding.

In de openbare ruimte

- Piekbui 100mm, 100 % beschikbaar binnen 24 uur na de regenbui.
- Waterberging door open hemelwateropvang in een centrale wadi tegen de Vliet. Wadi diepte is ca. 0,7 m. talud 1:3.
- Er zal een aansluiting gezocht worden bij de wadi die voor Lambroek zal worden gerealiseerd.
- De berging van hemelwater is niet direct gekoppeld op de Vliet.
- Waterinfiltratie in infiltratiekratten onder parkeerkoffers wordt als aanname een per m2 0,4 m3 water wordt opgeslagen.

Op eigen terrein

- Waterberging op eigen terrein in wadi's, groene daken of ondergrondse infiltratie d.m.v. grindbed.
- Platte daken groen uitvoeren.
- Waterinfiltratie d.m.v. infiltratiekratten.

3.2.3 PARKEREN

Er is geen parkeernota waarin parkeernormen voor nieuwbouw ontwikkelingen zijn vastgelegd. Het gehanteerde uitgangspunt voor de ontwikkeling is daarom gebaseerd op het gemiddelde van de CROW kencijfers niet stedelijk gebied binnen de bebouwde kom.



	Parkeercijfers (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		buit bebouwde kom		uitergebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

CROW- kencijfers parkeren, 2012

Segment	woningtype	aantal P	P-eigenterrein
vrije sector	vrijstaand	2,3	1,8
vrije sector	2-kap	2,2	1,3
vrije sector	patio	1,8	1
betaalbaar	2-kap	2,2	1,3
betaalbaar	patio	1,2	1
betaalbaar	rij	2	
sociaal	rij	1,6	
sociaal	app	1,4	

principe parkeernormen

NATUUR BIJ HUIS HEEFT EXPONENTIËLE MEERWAARDE



STUREN OP GROEN BEELD, VERHARD ENKEL WAAR NODIG



3.3 PLANFILOSOFIE: DE GROENE GENERATIE

Als CB5 zien wij een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaatadaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van maatschappelijke problematiek: gezonde leefomgeving, klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit.

We hebben de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' beschreven aan de hand van vier ontwerpprincipes:

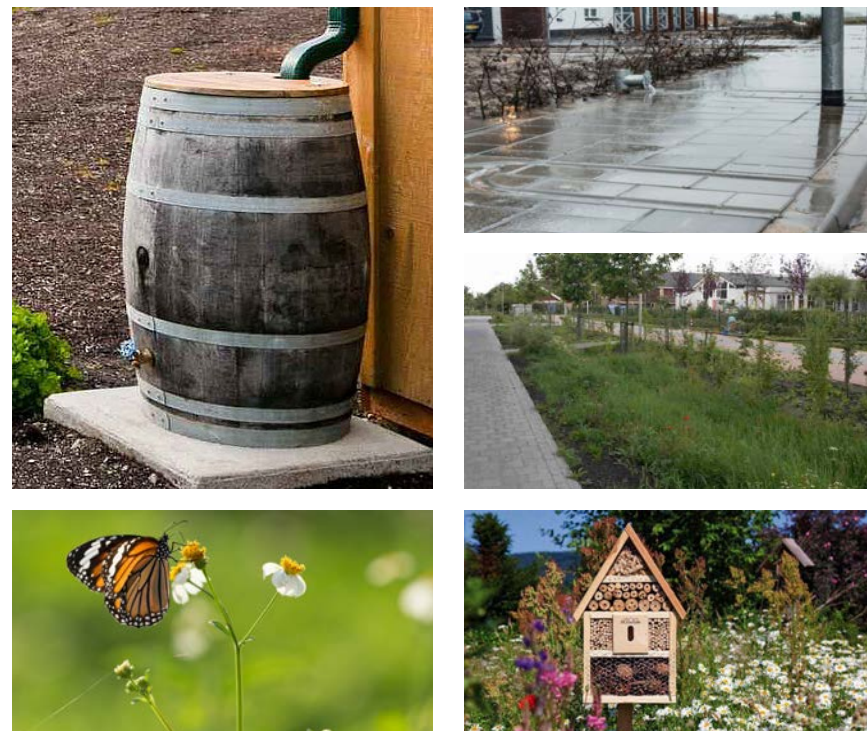
- **Natuur bij huis heeft meerwaarde:** Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten.
- **Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:** De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
- **Stimuleer mensen naar buiten te gaan:** De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
- **Maak zichtbaar en bewust:** Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

Als bureau passen we deze principes toe in onze projecten, waaronder de volgende plannen: De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).

STIMULEER MENSEN NAAR BUITEN TE GAAN



MAAK ZICHTBAAR EN BEWUST





4. SCHETSONTWERP



4.1 SCHETSONTWERP CRIXBROEK

CONCEPTSCHEMA 1

LINTEN EN BRINKEN



CONCEPTSCHEMA 2

GROENE RANDEN MET WATERBERGING



4.2 PLANCONCEPT

1. AANHELEN VAN DE LINTEN:

- Bebouwing aan de oude linten Horsterweg en Crixstraat aanvullen met gelijke korrelgrootte.
- Oude landweg gedeeltelijk herstellen als nieuw lint en belangrijke ontsluiting als langzaamverkeersontsluiting (slechts voor calamiteiten mogen ook auto's).
- Bebouwing langs straten krijgt dorpskarakter.

2. GROENE RANDEN MET WATERBERGING:

- Zachte overgangen van wonen naar het agrarische middengebiet doormiddel van groene randen.
- Waterbuffering in de groene randen.
- Uitzicht op groene plekken of historische linten.
- Parkeren achter woningen of op parkeerterreinen, aan voorzijde groene woonstraten.

3. VERBONDEN MET DE OMGEVING:

- Heldere hoofdstructuur die aansluit op Horsterweg, Crixstraat en bestaande woonwijk.
- Woningen passend in typologie voor een goede overgang naar de omgeving.
- Hoofdweg van 5 meter breed, shared space woonpad van 3,5 meter voor woningen niet direct aan autostructuur.
- Routes voor langzaamverkeer als doorprikkers naar de omgeving.

4. TOEKOMSTIGE DOORONTWIKKELING:

- Rekening houdend met mogelijke doorontwikkeling van in de toekomst waarbij het middengebiet verbonden kan worden. Hierbij zal de oude landweg als langzaamverkeersroute door het plan slingeren.
- De Vliet als een robuuste groen/blauwe zone.

CONCEPTSCHEMA 3

VERBONDEN MET DE OMGEVING



CONCEPTSCHEMA 4

TOEKOMSTIGE DOORONTWIKKELING





4.3 GEBRUIK VAN DE OPENBARE RUIMTE DOOR DE DOELGROEPEN

De doelgroepen focus wordt doorvertaald naar de openbare ruimte door de volgende aspecten:

- Starters: gericht op sporten en bewegen
- Gezinnen
Speelplekken, educatief en natuurspelen
- Senioren
Ontmoetingsplekken en activiteiten



Langgevelboerderijwoningtype in Steensel



Langgevelboerderijwoningtype in Kneegsel



Carréhoeve in Crixhoek nabij het plangebied



Alzijdige oriëntatie sociale woningen (Bakkerij Woonik, Stramroy)



Alzijdige oriëntatie sociale woningen (Bakkerij Woonik, Stramroy)

4.4.1 REFERENTIEBEELDEN: (SOCIALE) RIJWONINGEN IN VORM LANGGEVELBOERDERIJ EN CARRÉHOEVE



Baksteenarchitectuur met verschillende kaprichtingen



Variatie in de verschijningsvorm van de tweekappers en spelen met kapvormen



Langgevelwoning één laag met kap (levensloopbestendig)



Langgevelwoning één laag met kap (levensloopbestendig)



Vrijstaande woning met landelijke kenmerken (kap vorm, raamaccenten, etc.)

4.4.2 REFERENTIEBEELDEN: BETAALBAAR EN VRIJE SECTOR, LANDELIJK DORPS



4.5 WATERHUISHOUDING

We hanteren de volgende principes ten aanzien van de waterhuishouding.

In de openbare ruimte

- Piekbui 100 millimeter, 100 % beschikbaar binnen 24 uur na de regenbui.
- Waterberging door open hemelwateropvang in een centrale wadi tegen de Vliet. Wadi diepte is ca. 0,7 meter talud 1:3.
- Er zal een aansluiting gezocht worden bij de wadi die voor Lambroek zal worden gerealiseerd.
- De berging van hemelwater is niet direct gekoppeld op de Vliet.
- Waterinfiltratie in infiltratiekratten onder parkeerkoffers wordt als aanname een per m² 0,4 m³ water wordt opgeslagen.

Op eigen terrein

- Waterberging op eigenterrein in wadi's, groene daken of ondergrondse infiltratie d.m.v. grindbed.
- Platte daken groen uitvoeren.
- Waterinfiltratie door middel van infiltratiekratten.

Waterbergingssysteem

Het water zal waar mogelijk eerst op eigen terrein worden geborgen. Vervolgens zal het water worden geïnfiltreerd in de infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Het overtollige water wordt via de openbare ruimten afgevoerd naar de wadi. In de wadi wordt het water geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd in de waterloop.



4.6 FASERING EN PROGRAMMA

Totale plan: ca. 80 woningen

- Fase 1: ca. 54 woningen
- Fase 2: ca. 26 woningen

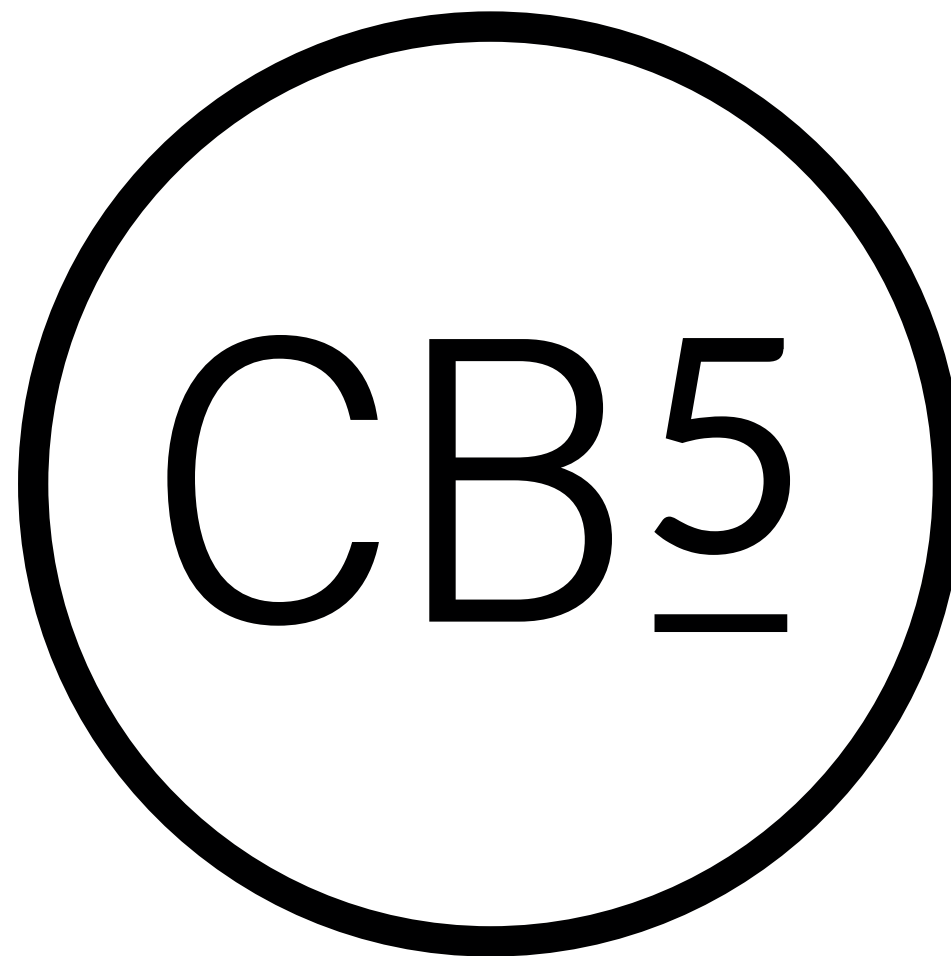
Voor de volkshuishousvestelijke verdeling is de gewenste verhouding tussen sociale woningen, betaalbare woningen en vrije sector woningen:

- Minimaal 30% sociaal
- Minimaal 37% betaalbaar
- Maximaal 33% vrije sector

“Per fase worden deze verhoudingen aangehouden.”

“Per fase geldt een sluitende parkeerbalans.”

“Per fase geldt een sluitende waterbalans”



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

CB5
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Weert, 15 april 2025

Onderwerp: Crixbroek Stramproy
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2622724 / 2846267

Beste [REDACTED]

In september 2025 hebben wij van u een principeverzoek voor het woningbouwplan Crixbroek aan de Crixstraat/Horsterweg in Stramproy. Op 20 februari jl. hebben we een aangepast verzoek ontvangen, omdat een gedeelte van de gronden niet kunnen worden verworven. Hieronder ontvangt u een reactie.

Omgevingsplan

Ter plaatse van betreffende gronden is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch'. Binnen deze functie is het realiseren van woningen niet toegestaan.

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 TAM procedure kan nog tot en met 31 december 2025 worden toegepast (dat wil zeggen dat uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd, het is op dit moment nog niet duidelijk of de termijn van de TAM-regeling wordt verlengd). Gelet hierop dient u vóór 1 oktober een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Motivering

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Weert.

In de Omgevingsvisie wordt vermeld dat in Stramproy de woningbouw achterloopt op de behoefte en dat een inhaalslag nodig is. In Stramproy zijn geen grotere woningbouwlocaties meer voorhanden na de plannen Lambroek en Lewieze.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Stramproy voor woningbouw.

Het uitbreidingsplan Crixbroek is een logische afronding aan de zuid-westzijde van Stramproy onder andere vanwege de opbouw van het dorp. Deze is in die hoek al ingezet met plan Lambroek, wat momenteel in ontwikkeling is.

De stedenbouwkundig grillige achterzijde van het dorp, veelal doordat zij- en achtertuinen zijn gepositioneerd richting het open agrarisch landschap, wordt met voorliggend plan afgemaakt. Doodlopende straten in de bestaande hofjes worden voor langzaam verkeer verlengd tot in het nieuwe plangebied. Hierdoor is de bereikbaarheid voor de voetganger en fietser ten opzichte van het centrum goed. Autoverkeer wordt via de bestaande Horsterweg en Crixstraat ontsloten. De Vliet krijgt een centrale recreatieve, klimatologische en ecologische rol, waardoor het plangebied een robuuste groen-blauwe structuur kent en daarmee voldoet aan de groennorm. De verkavelingsopzet, gebouwde massa's en de architectonische referentiebeelden passen bij de landelijke en dorpse stijl in en rondom Stramproy.

De hoofdstructuur van het plan sluit aan op de bestaande omliggende wegen, Horsterweg en Crixstraat en de bestaande (woon)bebouwing en is gebaseerd op het historische stratenpatroon. In het plan moet een geleidelijke overgang naar het buitengebied van Stramproy worden gerealiseerd.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg en de regio.

Het plan is getoetst en beoordeeld aan de provinciale belangen. De provincie heeft in haar mail van 25 februari 2025 aangegeven dat bij een verdere uitwerking van de plannen ze een onderbouwing van de in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg vermelde aspecten tegemoet wil zien. De ontwikkeling is in het regionaal overleg wonen afgestemd op dinsdag 18 maart 2025.

De provincie wijst erop dat als de schuur in het plangebied (Crixstraat 55) wordt gesloopt er een onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de vorm van een quickscan flora en fauna. Dit onderzoek vormt een onderdeel van de planologische procedure.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector.

Om de leefbaarheid en veerkracht van Stramproy te behouden, voorziet deze ontwikkeling in de randvoorwaarde om gemengde wijken te creëren, waar een goede mix en balans bestaat van verschillende doelgroepen, prijsklassen en woningtypen.

In het bijzonder bestaat het percentage betaalbare woningen, uit een mix van 50 % betaalbare koop midden (tussen de EUR 280.000,- en EUR 345.000,-) voor starters en 50 % betaalbare koop (maximaal EUR 405.000,-)

Om te borgen dat starterswoningen behouden blijven voor deze doelgroep, zal een instandhoudingstermijn van 10 jaar worden overeengekomen. Een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt voor de sociale huurwoningen waar voor middenhuur een instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt.

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 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 gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Er dient een intentieverklaring door een woningcorporatie te worden overlegd.

Een toegelaten instelling dient met een intentieverklaring aan te geven dat ze de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking worden verleend aan het initiatief omdat er dan geen borging is dat daadwerkelijk volgens de Woondeal woningen worden gerealiseerd.

Overeenkomst

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend (o.a. kosten projectleider en kosten toezicht op bouw- en woonrijp maken).

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd 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.

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.

Participatie

U wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg te voeren over het planvoornemen. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site:

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

Planning

Op korte termijn wordt een intentieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer waarin onder andere de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen (zoals kosten projectleider en kosten toezicht op bouw –en woonrijp maken) worden vastgelegd.

Tot slot

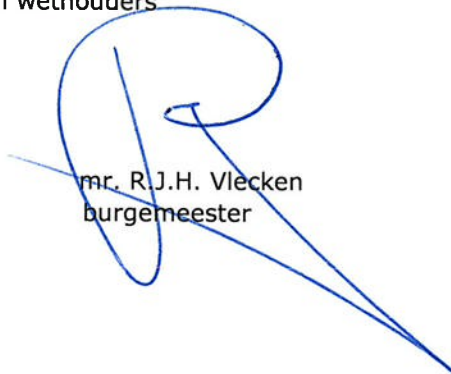
Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer 06 4845 6650 en per e-mail via a.beurskens@weert.nl (maandag-dinsdag-donderdag).

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.

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.

Nederweert, 26 maart 2025

Schetsontwerp Crixbroek Stramproy

Op 25 maart heeft [REDACTED] (Grondinvest Limburg BV) het nieuwe schetsontwerp Crixbroek aan Woonik voorgelegd en toegelicht.

Het ontwerp gaat uit van een in meerdere fases te realiseren woongebied aan de Horsterweg. De eerste fase omvat ca 54 woongelegenheden, de tweede fase ca 26. Het ontwerp biedt ruimte voor een aantrekkelijke diversiteit in woningen, van grondgebonden sociale huur tot ruime maar niet te grote vrije kavels.

Het plan is gesitueerd in het zuidwesten van Stramproy in het gebied tussen de Horsterweg en de Crixstraat. Aan de noordzijde is de uitbreiding Lambroek geprojecteerd. Deze invulling is een logische stap in de ontwikkeling van Stramproy en de nieuwe contouren van het bebouwde gebied c.q. het dorp voelen natuurlijk aan.

Fase 1 en 2 omvatten in totaal 80 woningen wat betekent dat er op basis van de actuele 30% norm circa 26 sociale huurwoningen in het plan gerealiseerd moeten worden. Dit kan verspreid over beide fases maar zou eventueel ook binnen één fase gerealiseerd kunnen worden.

Het gepresenteerde schetsontwerp heeft kwaliteit en biedt kansen voor een evenwichtige invulling met zowel grondgebonden als geclusterde woonvormen. Daarmee sluit het plan aan bij de huidige en verwachte lokale behoefte.

Hoewel in de investeringsagenda voor de komende jaren nog geen rekening is gehouden met een dergelijke uitbreiding van onze portefeuille in Stramproy is Woonik zeker bereid mee te denken in het plan en om, wanneer het plan concrete vormen aanneemt, te zoeken naar financieringsmogelijkheden danwel samenwerking met andere partijen om de gewenste aantallen sociale huurwoningen mogelijk te maken.

[REDACTED]
Directeur-bestuurder