

Afdeling	: Ruimte, Economie en Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2922310
Naam opsteller voorstel	: Yorick van Houts y.van.houts@weert.nl, 0495-575581	Zaaknummer: 2922299
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Crixstraat 12.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om twee woningen te realiseren naast de Crixstraat 12 in Stramproy, met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en de aanvraagtermijn hiervan te stellen op uiterlijk 1 juli 2026.

Inleiding

Op 19 mei 2025 heeft de gemeente Weert een principeverzoek ontvangen om naast (ten westen van) de Crixstraat 12 in Stramproy twee vrijstaande en levensloopbestendige woningen te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie G, nummer 907. De woningen worden gesitueerd aan de Crixstraat en sluiten aan op de bestaande weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn van de woning aan de Crixstraat 12. De locatie voor de twee nieuw te bouwen woningen is momenteel in gebruik als een (zij)tuin bij de bestaande woning aan de Crixstraat 12 en levert een open plek op in het bebouwingslint, als gevolg van de eerdere realisatie van het bouwplan aan de Veldstraat 73. Bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Er wordt een volledig woonprogramma gerealiseerd op de begane grond van de woningen, aangevuld met een beperkte opbouw voor een extra slaapkamer, extra badkamer en een berg- en technische ruimte op de eerste verdieping. Voor de bouw- en goothoogte wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de belendende percelen (maximale bouwhoogte 8 meter).

Doel(en)

Het toestaan van twee extra woningen op het perceel ten westen van Crixstraat 12 te Stramproy.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

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.: 08-07-2025

Nummer: 7

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 bestaande openbare ruimte.

De nieuw te realiseren woningen komen te liggen tussen bestaande woningen (Crixstraat 12 en de Lewieze 21) en past met zijn beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk woningen met beperkte bouwhoogte zijn gelegen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Crixstraat). Wel moet het definitieve ontwerp van de nieuw te bouwen woningen stedenbouwkundig worden ingepast.

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 perceel voorziet in meer dan voldoende ruimte om aan deze voorwaarden te voldoen.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.085 m² en zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ruim 500 m². Deze twee bouwpercelen zijn onderhevig aan de financiële bijdrage uit de compensatieregeling. De berekening is opgenomen onder het kopje 'Financiële, personele en juridische gevolgen'.

Stedenbouwkundig kan het ontwerp worden ingepast, mits het ontwerp enigszins wordt aangepast.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er op de locatie een eenduidig, robuust hoofd-bouwvolume toegestaan, opgebouwd uit één laag met een kap. De kap dient evenwijdig aan de straat te zijn gepositioneerd. Het bouwvolume mag 1 of 2 grondgebonden woning(en) bevatten. Aangebouwde, 1-laagse bebouwing is toegestaan, mits duidelijk ondergeschikt aan het hoofd-bouwvolume. Bovendien is het toevoegen van een kap op de woningen in lijn met het Beeldkwaliteitsplan voor het Buurtschap Lewieze.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 19 mei 2025) aangegeven met de realisering van de woningen 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 juli 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 ruimtelijke aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Hiertoe zullen eventuele onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

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 binnen een molenbiotoop. Door middel van een berekening dient te worden aangetoond dat de windvang van de molen door de bouw van de woning niet in onevenredige mate wordt aangetast.

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.

Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

-	Bouwperceel 1: ca. 500 m ² x € 150	=	€ 75.000
-	Bouwperceel 2: ca. 500 m ² x € 150	=	€ 75.000
			€ 150.000

Bij het definitief maken van de begrenzing van de nieuwe bouwpercelen 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:

Daan Lammers, Anouk Beurskens (afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed).

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 er uiterlijk op 1 juli 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Crixstraat 12
2. Advies provincie Limburg
3. Antwoordbrief Crixstraat 12

Afz. Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

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

Datum 19 mei 2025

Betreft Principeverzoek voor de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de
Crixstraat 12 te Stramproy

Ons kenmerk POU250122.003/[REDACTED] (a.u.b. bij correspondentie vermelden)

Geacht college,

Namens [REDACTED] richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen op de locatie Crixstraat 12 te Stramproy. Het betreft de invulling van een 'open plek' in de (zij)tuin van dit perceel, welke ontstaan is als gevolg van de woningbouwontwikkeling van 41 woningen aan de Veldstraat 73 (voormalig pluimveebedrijf). Het betreft perceel kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie G, perceelsnummer 796 (gedeeltelijk).

Huidige situatie

De locatie voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen heeft reeds de functie wonen (zonder bouwvlak). Het betreft een open plek in de bebouwingstructuur aan de Crixstraat, die ontstaan is als gevolg van de woningbouwontwikkeling van 41 woningen aan de Veldstraat 73. De woningen worden in de (zij)tuin van de woning aan de Crixstraat 12 gesitueerd worden, waarbij met de voorgevel van de woningen aangesloten wordt op de voorgevel van de woning met nummer 12. Het perceel in de vorm van de (zij)tuin heeft een frontbreedte van ongeveer 30 meter. Het is hierdoor mogelijk om twee woonpercelen met een breedte van ongeveer 15 meter te maken. De woningen worden daarbij centraal op de woonpercelen gesitueerd waarbij een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen. Daarnaast worden de bijbehorende bouwwerken zodanig gesitueerd dat er geen aaneenschakeling van de bebouwing ontstaat. Op de begane grond van de woningen wordt voorzien in een volledig woonprogramma zodat de woningen levensloopbestendig zijn. Tevens wordt voorzien in een beperkte opbouw voor een extra slaapkamer met badkamer, berg- en technische ruimte. De goot-/bouwhoogte van de nieuwe woningen zal daarbij aansluit bij de bouwhoogte van de woningen op de belendende percelen (bouwhoogte 8 meter).

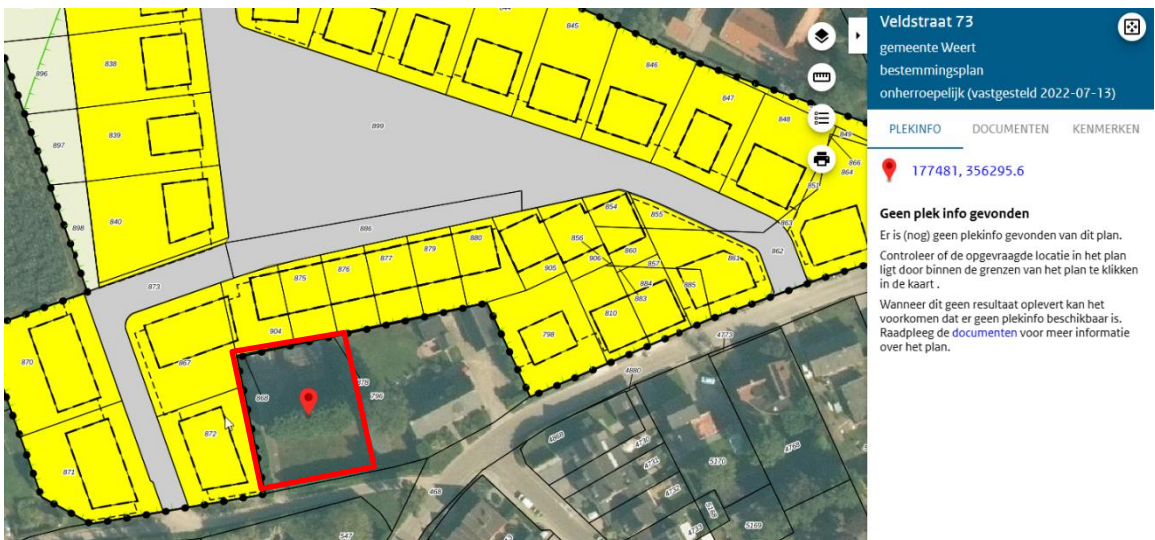




Huidige situatie gezien vanaf de Crixstraat

Ruimtelijke aspecten

De planologische situatie is vastgelegd in het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 26 juni 2013). Het perceel heeft als functie 'Wonen', met gedeeltelijk de aanduiding 'bijgebouwen', in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Daarnaast heeft aan de westzijde van het perceel een klein strookje de functie 'Agrarisch'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing.



Uitsnede van functies op locaties met als rode contour de nieuwe woonpercelen voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen

Aan de west-, noord- en oostzijde van de nieuw beoogde woonpercelen voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen is het voormalige bestemmingsplan 'Veldstraat 73', thans onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, van toepassing. Op basis hiervan is de directe omgeving getransformeerd naar de functie 'Wonen'.

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om twee vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren in de (zij)tuin van de woning aan de Crixstraat 12 te Stramproy, passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Hierbij wordt qua voorgevelrooilijn en goot-/bouwhoogte bij de bestaande woning (nummer 12) en nieuwe woningen aangesloten. Hiermee is ruimtelijk gezien sprake van een logische invulling van deze open plek.

Stedenbouwkundige inpassing

De (zij)tuin is met een oppervlakte van ongeveer 1.085 m² voldoende ruim om twee levensloopbestendige woningen ter plaatse te realiseren met per woonperceel een oppervlakte van ruim 500 m². Door voldoende afstand (minimaal 3 meter) aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens worden de nieuwe woningen ingepast in de ruimtelijke structuur ter plaatse, waardoor er geen verstoring van de bebouwing aan de Crixstraat plaatsvindt. Te meer omdat in de directe omgeving recent de nodige woningen inmiddels zijn gerealiseerd. Ook qua goot-/bouwhoogte en kapvorm wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. Hiermee worden de twee vrijstaande levensloopbestendige woning stedenbouwkundig goed ingepast en nadrukkelijk afgestemd op zijn omgeving.



Situering vrijstaande levensloopbestendige woningen in de ruimtelijk structuur



Aanzicht vrijstaande levensloopbestendige woningen



Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Weert

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.

Gemeente Weert heeft een aantal opgaven die worden verdeeld in vijf delen. Onder ieder deel staan de doelen beschreven met een mogelijke oplossingsrichting:

- 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 planvoornemen om twee vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren wordt er een bijdrage gegeven aan de versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. In de Omgevingsvisie Weert is de locatie aangemerkt als bebouwd gebied. Binnen bebouwd gebied is de realisatie van woningen wenselijk (inbreiding). Het planvoornemen voldoet aan de afwegingsprincipes voor nieuwe woningen waarbij zeker sprake is van een juiste plek. Namelijk een open plek aan bestaande infrastructuur en passend binnen het ruimtelijk raamwerk. Te meer omdat rondom de locatie

recentelijk woningen zijn gerealiseerd. Er is géén sprake van een projectmatige ontwikkeling. Wel wordt voorzien in een concrete behoefte waarbij twee vrijstaande levensloopbestendige woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, op redelijk afstand (< 1 km) van de voorzieningen. Ook in Stramproy is behoefte aan woningen voor senioren.

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.

Woondeal Limburg

In 2022 is het proces om te komen tot een Woondeal Limburg gestart. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Limburg, de 31 Limburgse gemeenten, 22 in Limburg actieve woningcorporaties en het Waterschap Limburg. In het kader van de totstandkoming van deze Woondeal is voor de gemeente Weert een extra ambitie in de planvoorraad opgenomen. Dit betreft het doortrekken van het maximaal aantal woningen conform Structuurvisie tussen 2025 en 2030 met 225 woningen per jaar (Structuurvisie loopt tot en met 2025) en het naar voren halen van de plancapaciteit die bij het schrijven van de Woondeal na 2030 geprognostiseerd waren.

De twee vrijstaande levensloopbestendige woningen dragen op zeer beperkte schaal bij aan de Woondeal Limburg.

Woonbeleid Weert

Het woonbeleid Weert heeft de ambitie om jaarlijks iets meer, te weten 250 woningen te realiseren. Dit is opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitueus!' Om de autonome groei op te vangen zijn ongeveer 125 woningen per jaar nodig. De ambitie is nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. Daarbij heeft Weert met een groeiend aantal inwoners te maken. Het geboorteoverschot is negatief. Het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo is positief. Weert is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. De woningen zijn relatief betaalbaar en de ligging is strategisch, tussen Brainport Eindhoven en Zuid-Limburg. Weert is goed ontsloten per trein en auto. Dit is merkbaar. Zo is bijvoorbeeld het migratiesaldo met Eindhoven sinds 3 jaar positief en dit loopt verder op.

De druk op de woningmarkt is momenteel ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Tevens is er nadrukkelijk behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is, weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen, zoals met onderhavig planvoornemen.

Aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving

Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Dit 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 woningen naar verwachting een oppervlakte heeft van meer dan 250 m² dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) wordt dit aspect dan ook nader onderzocht.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Er is sprake van een overwegend woonomgeving. Dit wordt bevestigd door de recente realisatie van de aangrenzende woningbouwontwikkeling Veldstraat 73 met 41 grondgebonden woningen.

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, worden twee vrijstaande levensloopbestendige woningen 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.

Externe Veiligheid

Op basis van de kaart omgevingsveiligheid in de Atlas Leefomgeving is de locatie voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen niet binnen een PR10⁻⁶ contour, brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied gelegen.

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

Flora en fauna

Op voorhand zijn er geen verdenkingen. De locatie c.q. beoogde woonpercelen liggen ingeklemd tussen woningen en is momenteel in gebruik als tuin welke regelmatig onderhouden wordt. In deze tuin is aan de straatzijde een coniferen haag aanwezig. In de tuin zelf staan enkele bomen en een tweetal gebouwtjes c.q. schuurtjes (niet gefundeerd) die respectievelijk gekapt en verwijderd moeten worden. Om uit te sluiten dat hiermee beschermende plant- en diersoorten in het geding zijn zal een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden.

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

Geur

Het aspect geur is voor de aangrenzende woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73 onderzocht. Hieruit is gebleken dat voor deze woningbouwontwikkeling ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter, de voorgrondbelasting op zijn hoogst 7,7 ou_e/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting op zijn hoogst 7,6 ou_e/m³ bedraagt. Er is daarmee ook voor deze twee vrijstaande levensloopbestendige woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van veehouderijen in de omgeving worden niet geschaad.

Het aspect geur zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht op basis van het uitgevoerde geuronderzoek voor de woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73.

Spuitzone

De locatie grenst aan geen enkele zijde rechtstreeks aan agrarische gronden met een planologisch-juridische agrarische functie. Wel zijn de woningen met bijbehorende tuin/erf gelegen binnen een spuitzone van 50 meter. Maatgevend hiervoor is de agrarische functie van perceel 770 aan de zuidwestzijde en perceel 538/898 aan de noordwestzijde. Perceel 770 betreft de huiswei c.q. tuin van Crixstraat 16a. Het betreft een grasveld waar naar verwachting geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Het perceel 898 heeft weliswaar een agrarische functie maar is onderdeel van het woonperceel van de recent gerealiseerde woning ter plaatse. Hiermee heeft perceel 538 alleen een reguliere agrarische functie. De spuitzone van dit perceel reikt enkel en alleen tot een klein gedeelte van de tuin van een van de woningen, maar is reeds in gebruik als tuin. Dus het gebruik wijzigt in feite niet. Daarnaast is het verboden om op deze gronden binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Kampeerterrein', 'Wonen' en 'Bedrijf' boomgaarden aan te leggen. Derhalve kunnen op deze gronden alleen veldgewassen geteeld worden waarbij laag bij de grond gespoten wordt. Dit in combinatie met de recent gerealiseerde woningen als 'buffer' maakt het aannemelijk dat het gezondheidsrisico beperkt is.

Stikstof

De locatie ligt op ongeveer 6,0 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Voldoende aannemelijk is dat door de bouw en het gebruik van 2 woningen de stikstofdepositie geen belemmering zal zijn, maar dit zal met aeriusberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) worden aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierin zullen dan ook de Belgische Natura 2000-gebieden meegenomen worden, welke op relatief korte afstand zijn gelegen. Bij de woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73 heeft dit niet tot overschrijding van de norm geleid.

Luchtkwaliteit

Het initiatief voorziet in slechts twee vrijstaande levensloopbestendige woningen. Hiermee is het aan te merken als Niet In Betekenende Mate (NIBM).

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.

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 uitgewerkt.

Wegverkeerslawaai

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 geluidaanvaltsgebied van een nabij gelegen weg. Ter plaatse van de Crixstraat en Veldstraat komt alleen bestemmingsverkeer. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteit op deze weg wordt akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk geacht om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen wordt gewaarborgd.

Railverkeerslawaai en industrielawaai is niet aan de orde.

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 twee vrijstaande levensloopbestendige woningen 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,


Poudero en Tonnaer

[REDACTED]
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Van: [redacted]@prvlimburg.nl" <[redacted]@prvlimburg.nl>
Verstuurd: Tue, 20 May 2025 10:32:01 +0200
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: woningen Crixstraat 12 in Stramproy

Beste [redacted]

Dank voor het toesturen van het plan aan de Crixstraat 12.
Het plan voldoet aan het Provinciaal beleid en is daarmee akkoord.

Hopende je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

SB ([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: A [redacted].Beurskens@weert.nl>
Verzonden: dinsdag 20 mei 2025 09:13
Aan: D [redacted]s@prvlimburg.nl>
CC: Y [redacted]@weert.nl>
Onderwerp: woningen Crixstraat 12 in Stramproy

Hoi [redacted]

We hebben een principeverzoek ontvangen om twee woningen te realiseren naast Crixstraat 12 in Stramproy. Het principeverzoek heb ik als bijlage toegevoegd.
Dit verzoek ligt binnen de kernrandzone van de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering van de gemeente.

Ik hoor graag wat jij hier van vindt.

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, 1 juli 2025

Onderwerp: Crixstraat 12 Stramproy
Uw kenmerk: POU250122.003/[REDACTED]
Ons kenmerk: 2922299 / 2958783

Beste [REDACTED]

Op 19 mei 2025 hebben we, namens initiatiefnemer, een principeverzoek van u ontvangen om een tweetal woningen te realiseren op het perceel grenzend aan de Crixstraat 12 in Stramproy.

Besluit

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. U kunt voor de uitvoer van dit besluit een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aanvragen. Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2026. Hierbij is het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanduidingen 'reconstructiewet - verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen op grond van het omgevingsplan niet toenemen. Voor het betreffende perceel is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen.

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 woningen liggen naast de bestaande woning (Crixstraat 12) en passen met hun beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen,

bestaande uit één tot twee bouwlagen met kap. De woningen worden bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Crixstraat).

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.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er op de locatie een eenduidig, robuust hoofd-bouwvolume toegestaan, **opgebouwd uit één laag met een kap**. De kap dient evenwijdig aan de straat te zijn gepositioneerd. **Het bouwvolume mag 1 of 2 grondgebonden woning(en) bevatten.** Aangebouwde, 1-laagse bebouwing is toegestaan, mits duidelijk ondergeschikt aan het hoofd-bouwvolume.

Het gehele perceel (sectie G, nummer 907) heeft een oppervlakte van circa 1.085 m². Deze kunnen worden gesplitst in twee percelen van ten minste 500 m² om te worden aangemerkt als bouwperceel voor de Compensatieregeling. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Compensatieregeling kwaliteitsverbetering'.

De huidige bebouwing op het perceel moet worden gesloopt als onderdeel van het initiatief.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 20 mei 2025) aangegeven met de realisering van de woningen in te kunnen stemmen.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nog 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 het gehele perceel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog'. Dat 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 realiseren.

Procedure

Het besluit 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 juli 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst in concept aan te leveren, 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 stukken 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 principe instemming, 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. Omdat het twee bouwpercelen van ca. 500 m² betreft, betekent dit dat er een afdracht moet worden gedaan van: Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| - | Bouwperceel 1: ca. 500 m ² x € 150 | = | € 75.000 |
| - | Bouwperceel 2: ca. 500 m ² x € 150 | = | € 75.000 |
| | | | € 150.000 |

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.

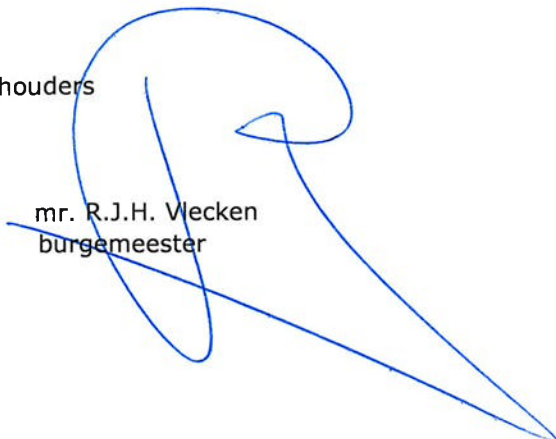
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yorick van Houts. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575581 (maandag-woensdag-donderdag) en per e-mail y.van.houts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vecken
burgemeester

Bijlagen: 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.

