

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2559311
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2559308
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Gertrudisstraat 8.

Voorstel

In principe in te stemmen met het planvoornemen om een woning te realiseren naast Gertrudisstraat 8 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 september 2025.

Inleiding

Op 19 juni 2024 hebben we van adviesbureau Pouderoyen Tonnaer een principeverzoek ontvangen om in de tuin van de woning aan de Gertrudisstraat 8 een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummers 133 en 435 (gedeeltelijk). Het nieuwe perceel krijgt een oppervlakte van circa 500 m². Het principeverzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd. Initiatiefnemer is de eigenaar van de woning aan de Gertrudisstraat 8.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy' met de functie 'Wonen'. Binnen deze functie mag het aantal woningen echter niet toenemen. Het perceel heeft verder de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Bij een ontwikkeling in deze gebieden wordt advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden naast Gertrudisstraat 8.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt de nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik geregeld.

Activiteiten

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

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|---|--|
| ☒ Akkoord | ☐ Niet akkoord |
| ☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | ☐ Gewijzigde versie |
| ☐ Anders, nl.: | |

Beslissing d.d.:

20-00-2024

Nummer:

4

De secretaris,

De Omgevingsvisie is op 17 juni 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. Het verzoek aan de Gertrudisstraat 8 voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel ligt binnen de aanduiding 'Bebouwd gebied'. De nieuw te realiseren woning ligt tussen bestaande woningen (Gertrudisstraat, nummers 8, 10 en 14a) en past qua maat en schaal bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (de Gertrudisstraat).

Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen'. Het hemelwater moet volledig op eigen terrein worden opgevangen. In de compensatieregeling is verder 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.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de realisering van de woning.

De nieuw te bouwen woning ligt op de grens met Laarveld (fase 4) en wordt stedenbouwkundig ingepast in de bebouwde omgeving aan de Gertrudisstraat. De nieuwe woning dient qua positionering, goot en bouwhoogte en architectuur, te worden aangesloten op de omgeving. Daarbij kan een verkennend vooroverleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden ingepland om te verkennen hoe de wens en de mogelijkheden op die plek tot elkaar kunnen komen. Op die wijze vormt een nieuwe woning in het bestaande lint, en daarmee een verdichting van het stedelijk weefsel, een versterking voor de ruimtelijke structuur.

Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft per mail (d.d. 4 juli 2024) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2025 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

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

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn nog onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

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

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijsspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze 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. Uitgaande van een woonperceel van ongeveer 500 m² is dit een bijdrage van € 75.000,--. 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

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren en Paul Cuppen (afdeling Ruimte & Economie)
Paul Corpelijn (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Extern:

 (Provincie Limburg)
(Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer)

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

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

Planning

Initiatiefnemer wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 september 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 19 juni 2024
Mail provincie Limburg d.d. 4 juli 2024
Antwoordbrief

Afz. Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

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

**Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van**

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

Vestigingen te Nijmegen,
Rosmalen, Baexem en Voerendaal,

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

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Datum 19 juni 2024

Betreft Principeverzoek voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijhorende
bijgebouwen aan de Gertrudisstraat 8 te Weert

Ons kenmerk

[REDACTED]

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

Geacht college,

Namens initiatiefnemer [REDACTED], richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op de locatie Gertrudisstraat 8 te Weert.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen naast de bestaande woning (naast nummer 8) op deze locatie op basis van een concreet bouwplan. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, perceelnummers 133 en 435 (gedeeltelijk).

Het voornemen is voorbesproken met de gemeente Weert [REDACTED]. Door haar is geadviseerd om een principeverzoek in te dienen voor een (bestuurlijke) principe uitspraak. Daartoe richt ik mij tot u met het navolgende verzoek.

Huidige situatie

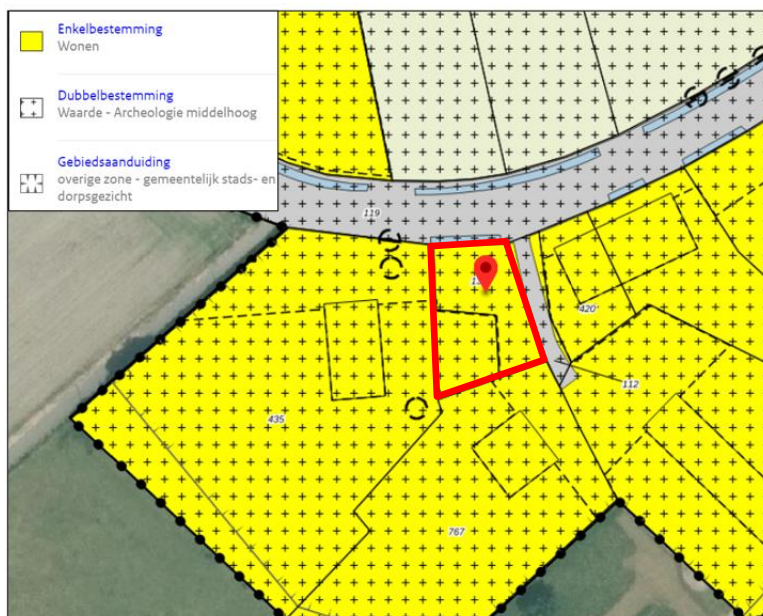
De locatie bestaat uit twee percelen, met de nummers 133 en 435. Beide percelen hebben de functie wonen. Aan de Gertrudisstraat [REDACTED] woont initiatiefnemer zelf, recent geleden heeft initiatiefnemer het aangrenzende perceel met nummer 133 aangekocht met als doel een vrijstaande woning te realiseren. Dit perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 310 m2, waardoor er een aaneengesloten woonperceel ontstaat met een oppervlakte van ongeveer 3.760 m2 ontstaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie.



Uitsnede huidige situatie (Slagboom & Peeters)

Ruimtelijke aspecten

De planologische situatie is vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan, 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. (vastgesteld 28 juni 2018). Het perceel heeft als functie 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.



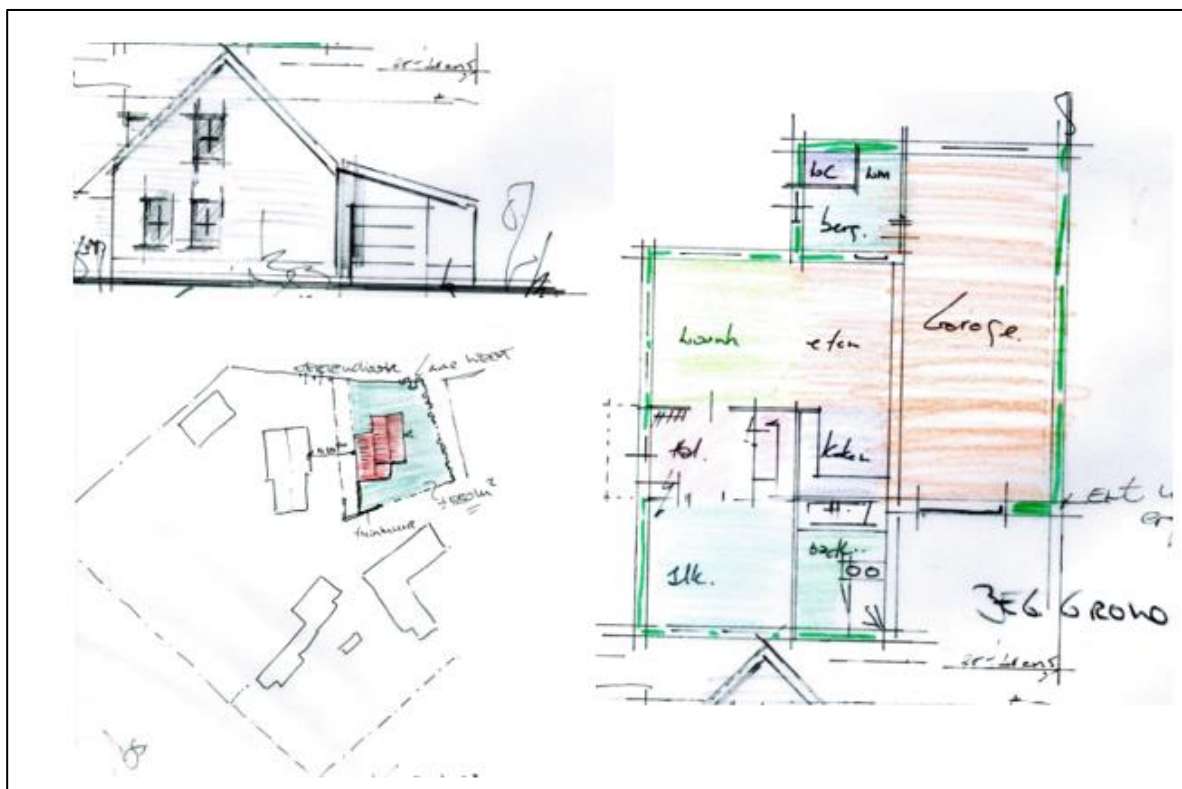
Uitsnede van functies op locatie met als rode contour het nieuwe woonperceel voor de vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren aan de Gertrudisstraat 8, op de hoek met de insteek naar nummer 10 en 12. De gewenste situatie is om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren op perceel 133 en 435 (gedeeltelijk). Het perceel zal in totaal ongeveer 500 m² groot zijn en de gewenste situatie is om de woning aan de rechterkant van de perceelsgrens te realiseren. De afstand tussen de zijgevel van de bestaande woning en de nieuwe perceelsgrens c.q. zijgevel van de garage bedraagt ongeveer 10 meter. Rondom de woning zal het perceel ingericht worden als tuin c.q. erf met voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen) en de opvang van hemelwater.

Stedenbouwkundige inpassing

In de onderstaande figuren zijn schetsen weergegeven van de gewenste situatie c.q. het beoogde bouwplan van de te realiseren vrijstaande woning. De woning wordt ingepast in de bestaande bebouwde omgeving en zal uiteindelijk opgaan in Laarveld (fase 4) aan zuid- en westzijde. Het doel van deze schetsen is om voorhand een duidelijk beeld te schetsen van datgene wat beoogd wordt. De nieuwe vrijstaande woning past qua aard en schaal bij de bestaande context en versterkt de ruimtelijk structuur ter plaats door invulling van deze hoek.



Uitsnede van de schetsontwerpen voor de beoogde situatie

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 voornemen om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren wordt er bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur ter plaatse in aansluiting op fase 4 van Laarveld. Het plangebied bevindt zich daarmee in het bebouwd gebied, deze zone is aan te duiden als woonomgeving met het omliggende landschap. Het planvoornemen komt in aanmerking voor de 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering' en voldoet aan de afwegingsprincipes van een nieuwe woning. Dit beleid geldt voor het bouwen van één of twee woningen in het bebouwd gebied en in het buitengebied. In dit geval betreft het bebouwd gebied en voldoet het voornemen aan de afwegingsprincipes voor een nieuwe woning waarbij zeker sprake is van een juiste plek, namelijk een open plek zoals een zijtuin. Er is géén sprake van een projectmatige ontwikkeling.

In dit kader zal dan ook worden voldaan aan de gestelde financiële bijdrage van € 150,-- per m2 nieuw bouwperceel. Uitgaande van een woonperceel van ongeveer 500 m2 zal dit een bijdrage van € 75.000,- zijn aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel zal deze bijdrage worden bepaald.

Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025'

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

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

Planologische en milieukundige toets

Archeologie

De locatie heeft als enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Wat betekent dat er een middelhoge kans is op archeologische sporen en archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen meer dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Aangezien het woonperceel een oppervlakte heeft van 500 m² dient er géén archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) hoeft dit aspect dan ook niet nader worden onderzocht. De dubbelbestemming zal wel worden behouden.

Bedrijven en milieuzonering

Er worden geen belemmeringen verwacht o.b.v. de voldoende recentelijke (tijdelijke) omgevingsplannen van het Laarveld. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Met de realisatie van Laarveld is sprake van een overwegend woonomgeving. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leef klimaat. Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen belemmering voor eventuele bedrijven op grotere afstand omdat reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen. Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Bodem

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

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

Flora en fauna

Op voorhand zijn er geen verdenkingen. De locatie c.q. beoogd woonperceel is momenteel in gebruik als tuin en wordt regelmatig onderhouden. De bestaande haag en bomen blijven behouden. Er zijn hiermee verder geen beschermende plant- en diersoorten in het geding.

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

Geur

In het kader van de woningbouwontwikkeling zijn de nodige agrarische bedrijven uitgekocht of hebben hun activiteiten aangepast dan wel beëindigd. Het aspect geur is dan ook niet aan de orde.

Dit aspect zal in het kader Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht op basis van de bevindingen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling Laarveld.

Stikstof

Het plangebied ligt op meer dan 2,4 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Voldoende aannemelijk is dat door de bouw en het gebruik van 1 woning de stikstof-uitstoot geen

belemmering zal zijn, maar dit zal met een stikstofberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) worden aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Water

In de toekomstige situatie zal er meer verharding aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Doordat het perceel ongeveer 500m² groot is zal er genoeg ruimte en plek zijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein. Hierbij zal voldaan worden aan de bergingseis van het Waterschap Limburg dan wel de gemeente zelf.

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

Wegverkeerslawaaï

Er wordt voor het plangebied geen knelpunt verwacht door de afstand tot de (hoofd)wegen in de nabije omgeving. De locatie is niet gelegen binnen een geluidaanachtsgebied van een nabij gelegen weg. Nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht. Railverkeerslawaaï en industrielowaaï is eveneens 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 een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op deze locatie.

Verzoek

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

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

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

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Anouk Beurskens

Van: [redacted]@prvlimburg.nl>
Verzonden: donderdag 4 juli 2024 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Provinciale reactie principeverzoek Gertrudisstraat 8 te Weert

Beste [redacted]

Dank voor het toezenden van het principeverzoek aan de Gertrudisstraat te Weert.
De Provincie is akkoord met dit verzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte

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

Werkzaam op ma, di, do, vrij



Van: A [redacted]@weert.nl>
Verzonden: woensdag 3 juli 2024 12:42
Aan: [redacted]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: principeverzoek Gertrudisstraat 8

Hoi [redacted]

We hebben een principeverzoek ontvangen om naast de woning aan de Gertrudisstraat 8 één nieuwe woning te realiseren (zie bijgevoegd principeverzoek met de locatie van de nieuwe woning). Het verzoek past binnen de compensatieregeling kwaliteitsverbetering.

Graag ontvang ik jouw reactie op dit verzoek.

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.

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

Weert, **22 AUG. 2024**

Onderwerp: Gertrudisstraat 8
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 2559308 / 2566101

Beste [REDACTED]

Op 19 juni 2024 heeft u namens initiatiefnemer [REDACTED] een verzoek ingediend om een vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren naast de woning Gertrudisstraat 8.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 september 2025. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de functie 'Wonen'. Binnen deze functie mag het aantal woningen echter niet toenemen. Het perceel heeft verder de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Bij een ontwikkeling in deze gebieden wordt advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Motivering

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is op 17 juni 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. Het verzoek aan de Gertrudisstraat 8 voldoet aan deze voorwaarden. Het perceel ligt binnen de aanduiding 'bebouwd gebied'. De nieuw te realiseren woning ligt tussen bestaande woningen (Gertrudisstraat, nummers 8, 10 en 14a) en past qua maat en schaal bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (de Gertrudisstraat).

Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen'. Dat betekent een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Het hemelwater moet volledig op eigen terrein worden opgevangen. In de compensatieregeling is verder 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.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de realisering van de woning.

De nieuw te bouwen woning ligt op de grens met Laarveld (fase 4) en wordt stedenbouwkundig ingepast in de bebouwde omgeving aan de Gertrudisstraat. De nieuwe woning dient qua positionering, goot en bouwhoogte en architectuur, te worden aangesloten op de omgeving. Daarbij kan een verkennend vooroverleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden ingepland om te verkennen hoe de wens en de mogelijkheden op die plek tot elkaar kunnen komen. Op die wijze vormt een nieuwe woning in het bestaande lint, en daarmee een verdichting van het stedelijk weefsel, een versterking voor de ruimtelijke structuur.

Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft per mail (d.d. 4 juli 2024) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

Overeenkomst

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

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2025 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

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

Leges

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op de volgende website:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710354/3>

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.

Uitgaande van een woonperceel van ongeveer 500 m² is dit een bijdrage van € 75.000,--.

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 verstening te compenseren, worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen.

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met omwonenden (in ieder geval de bewoners van de woningen aan de Gertrudisstraat 10, 12, 14 en 14a) overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

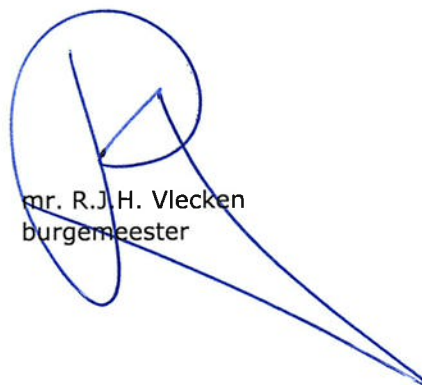
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: bijlage 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 2024 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 er voor 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 2024 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 digitale 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.

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.

