

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2649697
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2614927
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woning Molenbroek 2a in Stramproy.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om een woning te realiseren aan het Molenbroek in Stramproy, tussen huisnummers 2 en 4 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 december 2025.

Inleiding

Op 28 augustus 2024 hebben we een principeverzoek ontvangen om aan het Molenbroek in Stramproy (tussen huisnummers 2 en 4) een woning te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie F, nummer 918 (gedeeltelijk). Het nieuwe woonperceel krijgt een oppervlakte van circa 1.000 m². Het verzoek met situatietekening is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Op de betreffende gronden ligt een (voormalig agrarisch) bijgebouw met een oppervlakte van circa 300 m². Deze wordt gesloopt ten behoeve van de realisering van de nieuwe woning.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functies 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Binnen deze functies is de realisering van de woning niet toegestaan. Het perceel ligt nog net binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is gekoppeld aan de locatie Molenbroek 2. De woning Molenbroek 2 is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfswoning'. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' die op de locatie Molenbroek 2 gold, is geschrapt met het in werking treden van het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan 'Buitengebied 2011, 2^e herziening'.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden tussen Molenbroek 2 en 4.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt geregeld.

Activiteiten

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 12-11-2024
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 3

De secretaris,

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

Argumenten

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

De Omgevingsvisie Weert is op 12 juni jl. 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.

In hoofdstuk 3 van de regeling zijn de voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van één of twee woningen in het buitengebied.

De regeling is enkel van toepassing op locaties in het buitengebied (zone A) voor zover gelegen in de kernrandzone met de functies 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen' in een lint of cluster van burgerwoningen en niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het perceel is gelegen binnen de kernrandzone en heeft zoals al vermeld conform het omgevingsplan de functies 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Er is bovendien sprake van een lint van burgerwoningen tussen de bestaande woningen aan het Molenbroek.

In de compensatieregeling zijn de volgende voorwaarden opgenomen over de situering en uitstraling van de woning. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dat betekent een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³.

De maximale diepte van het bouwvlak en de maximale inhoudsmaat van 750 m³ worden overschreden. De minimale afstand van 20 meter vrije ruimte voor de achtertuin wordt ook niet behaald.

In de Compensatieregeling is aangegeven dat het college via maatwerk kan afwijken van de regeling. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet bezwaarlijk dat wordt afgeweken van de eerder genoemde voorwaarden.

De woning past wat betreft architectuur en massa bij de bestaande boerderijen in de straat. Doordat het volume wat diagonaal op de weg is geplaatst, wordt het gebied tussen Molenbroek 2 en onderhavig plan ruimtelijker ervaren. Dit versterkt het doorzicht naar het verdere buitengebied en daarmee de landschappelijke beleving. Het is zelfs niet wenselijk om vast te houden aan de maximale dieptemaat. Dit verandert óf de typologie van de bebouwing, waardoor er geen aansluiting wordt gemaakt op de identiteit van het bouwlint óf de bebouwing komt verplicht parallel aan de weg te liggen wat afbreuk doet aan het doorzicht.

De vrije ruimte van minimaal 20 meter achter de woning is in principe aanwezig, maar niet op de woonkavel. Omliggende gronden zijn namelijk in gebruik als akkerland waardoor ruimtelijk gezien de bebouwing niet te krap wordt omsloten. Het is ook niet bezwaarlijk dat de maximale inhoudsmaat wordt overschreden. Aan het Molenbroek zijn al meerdere grote volumes aanwezig, waardoor het plan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Conform de compensatieregeling is uitbreiding van de inhoud van een woning tot 1.000 m³ onder voorwaarden mogelijk in het buitengebied. Deze voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m³ uitbreiding). Indien sloop van stallen op eigen perceel niet mogelijk is, kan afgeweken worden, waarbij via de vergunning wordt vastgelegd dat per m³ uitbreiding aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. In dit geval wordt er bestaande bebouwing op het perceel gesloopt die kan mee worden genomen in deze sloop/bonusregeling.

Hier moet verder nog bij worden opgemerkt dat de oppervlakte van de bijgebouwen (inclusief overkappingen) maximaal 150 m² mag bedragen. Uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen wordt op grond van voornoemde compensatieregeling onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m². De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² bijgebouwen op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving van € 100,- per m² uitbreiding.)

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 18 oktober 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 december 2025 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

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

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen de sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

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

Er dient rekening te worden gehouden met de 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). Het perceel aan de achterzijde van onderhavig plangebied blijft de functie 'Agrarisch' behouden. Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofdregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woning. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure.

Er dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop.

Het perceel ligt net binnen de molenbiotoop van de Sint Jan Molen. 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.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijk 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 ong. 1.000 m² is dit een bijdrage van € 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. De compensatiebijdrage voor het toestaan van een grotere inhoudsmaat en een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt zoals al vermeld ook gestort in deze voorziening.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren, Paul Cuppen en Karin van de Water (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Roy Ritzen (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Extern:

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemers hebben reeds met omwonenden overleg gevoerd (bewoners van Molenbroek 2, 4, 5, 7 en 9). De bewoners waren positief over het plan en zien de ontwikkeling als een welkome gebiedsontwikkeling (mede vanwege de sloop van vervallen gebouwen). Voor meer informatie en tips omtrent participatie 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 december 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

20240828 principeverzoek Molenbroek 2a

Bestaande situatie Molenbroek

Nieuwe situatie Molenbroek

Situatietekening woning Molenbroek 2a

20241018 reactie prov limburg Molenbroek 2a

Antwoordbrief Molenbroek 2a

