



Weert, 12 november 2024

Onderwerp:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2614927 / 2651112

Beste 

Op 28 augustus 2024 hebben we, namens initiatiefnemers, een principeverzoek van u ontvangen om aan het Molenbroek in Stramproy tussen huisnummers 2 en 4 een woning te realiseren.

Besluit

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

Omgevingsplan

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 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, 2e herziening'.

Motivering

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.

Aandachtspunten

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 (hoofddregel 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.

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uit ziet en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 december 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. Initiatiefnemers mogen 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.

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

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

Participatie

Initiatiefnemers hebben reeds met omwonenden overleg gevoerd (bewoners van Molenbroek 2, 4, 5, 7 en 9). Voor meer informatie en tips omtrent participatie willen we u verwijzen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

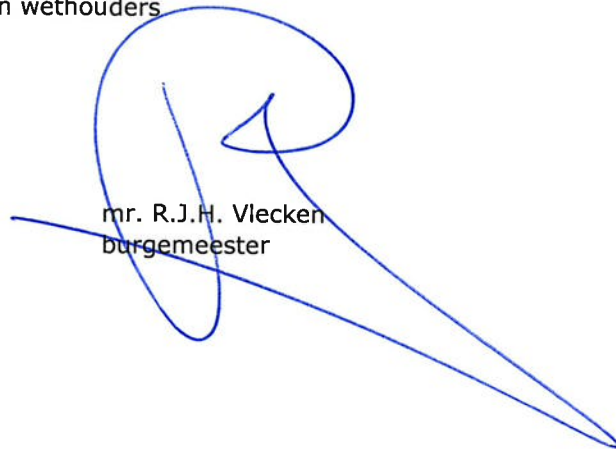
Tot slot

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,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: Procedure Bopa

Bijlage

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

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

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 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 (ETFAL).

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.