



Afdeling	: Ruimte en Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens	DJ-2646505
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		2637615
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Woning Gertrudisstraat 16a.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om een woning te realiseren aan de Gertrudisstraat, tussen huisnummers 16 en 18 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 november 2025.

Inleiding

Op 12 september 2024 hebben we een principeverzoek ontvangen om aan de Gertrudisstraat 16a (tussen huisnummers 16 en 18) een woning te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie W, nummer 1440. Het nieuwe perceel krijgt een oppervlakte van circa 1.300 m². Het verzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

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.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden tussen Gertrudisstraat 16 en 18.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt geregeld.

Activiteiten

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

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is op 17 juni van dit jaar 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

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 15-10-2024

Nummer:

6

De secretaris,

MS

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 woning ligt tussen bestaande woningen (Gertrudisstraat, nummers 16 en 18) en past 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' in het omgevingsplan. 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. De woning mag een maximale diepte hebben van 12 meter. Het verzoek aan de Gertrudisstraat 16a voldoet aan deze voorwaarden.

Het perceel is gelegen binnen een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en er moet wel nog advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Op 24 april van dit jaar is een eerste plan (als vooroverleg) door initiatiefnemer voorgelegd aan de CRK. Het aangepaste plan wordt opnieuw voorgelegd.

Hier moet verder nog bij worden opgemerkt dat de oppervlakte van de bijgebouwen (inclusief overkappingen) maximaal 150 m² mag bedragen. Het hemelwater moet volledig op eigen terrein worden opgevangen.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 24 september 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 november 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 stoffen, zoals pesticiden en herbiciden in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. Het perceel aan de overzijde van de Gertrudisstraat heeft de functie 'Agrarisch'. De spuitzone (minimaal 50 meter vanaf het agrarisch perceel) dient bij de realisering van de woning in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de BOPA procedure.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa zijn leges verschuldigd, zie voor alle tarieven de legesverordening 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. 1.300 m² is dit een bijdrage van € 195.000,-. 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 nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern:

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

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 uiterlijk 1 november 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek d.d. 12 september 2024
2. Voorlopig ontwerp september '24
3. 20240924 reactie provincie Limburg verzoek
4. Antwoordbrief Gertrudisstraat 16a

