



Weert, 15 oktober 2024

Onderwerp: Woning Gertrudisstraat 16a
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2637615 / 2646810

Beste 

Op 12 september 2024 hebben we een principeverzoek van u ontvangen om aan de Gertrudisstraat 16a (tussen huisnummers 16 en 18) 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 november 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 Tungalroy' met de functie 'Wonen'. Binnen deze functie mag het aantal woningen echter niet toenemen.

Motivering

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 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 u 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.

Aandachtspunten

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.

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 en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 november 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. U 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 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 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 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

U wordt verzocht met omwonenden (in ieder geval de bewoners van de woningen aan de Gertrudisstraat 16 en 18) 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 (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Paul Corpelijn (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Anouk Beurskens is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail a.beurskens@weert.nl. Paul Corpelijn is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 261 (maandag-dinsdag-woensdag-donderdag) en per email p.corpelijn@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.