

Afdeling	: Ruimte, Economie en Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Yorick van Houts y.van.houts@weert.nl, 0495-575581	DJ-2922310
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		2922299
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Crixstraat 12.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om twee woningen te realiseren naast de Crixstraat 12 in Stramproy, met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en de aanvraagtermijn hiervan te stellen op uiterlijk 1 juli 2026.

Inleiding

Op 19 mei 2025 heeft de gemeente Weert een principeverzoek ontvangen om naast (ten westen van) de Crixstraat 12 in Stramproy twee vrijstaande en levensloopbestendige woningen te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie G, nummer 907. De woningen worden gesitueerd aan de Crixstraat en sluiten aan op de bestaande weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn van de woning aan de Crixstraat 12. De locatie voor de twee nieuw te bouwen woningen is momenteel in gebruik als een (zij)tuin bij de bestaande woning aan de Crixstraat 12 en levert een open plek op in het bebouwingslint, als gevolg van de eerdere realisatie van het bouwplan aan de Veldstraat 73. Bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Er wordt een volledig woonprogramma gerealiseerd op de begane grond van de woningen, aangevuld met een beperkte opbouw voor een extra slaapkamer, extra badkamer en een berg- en technische ruimte op de eerste verdieping. Voor de bouw- en goothoogte wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogte van de belendende percelen (maximale bouwhoogte 8 meter).

Doel(en)

Het toestaan van twee extra woningen op het perceel ten westen van Crixstraat 12 te Stramproy.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Activiteiten

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 08-07-2025

Nummer: 7

De secretaris,

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie Weert.

De Omgevingsvisie is op 12 juni 2024 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 bestaande openbare ruimte.

De nieuw te realiseren woningen komen te liggen tussen bestaande woningen (Crixstraat 12 en de Lewieze 21) en past met zijn beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk woningen met beperkte bouwhoogte zijn gelegen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Crixstraat). Wel moet het definitieve ontwerp van de nieuw te bouwen woningen stedenbouwkundig worden ingepast.

Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan. In de compensatieregeling is nog 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 perceel voorziet in meer dan voldoende ruimte om aan deze voorwaarden te voldoen.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.085 m² en zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ruim 500 m². Deze twee bouwpercelen zijn onderhevig aan de financiële bijdrage uit de compensatieregeling. De berekening is opgenomen onder het kopje 'Financiële, personele en juridische gevolgen'.

Stedenbouwkundig kan het ontwerp worden ingepast, mits het ontwerp enigszins wordt aangepast.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er op de locatie een eenduidig, robuust hoofd-bouwvolume toegestaan, opgebouwd uit één laag met een kap. De kap dient evenwijdig aan de straat te zijn gepositioneerd. Het bouwvolume mag 1 of 2 grondgebonden woning(en) bevatten. Aangebouwde, 1-laagse bebouwing is toegestaan, mits duidelijk ondergeschikt aan het hoofd-bouwvolume. Bovendien is het toevoegen van een kap op de woningen in lijn met het Beeldkwaliteitsplan voor het Buurtschap Lewieze.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 19 mei 2025) aangegeven met de realisering van de woningen 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 juli 2026 te verbinden.

Kantttekeningen 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 ruimtelijke aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Hiertoe zullen eventuele onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

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 molenbiotoop.

Het perceel ligt binnen een molenbiotoop. Door middel van een berekening dient te worden aangetoond dat de windvang van de molen door de bouw van de 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 gemeentelijke 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.

Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

-	Bouwperceel 1: ca. 500 m ² x € 150	=	€ 75.000
-	Bouwperceel 2: ca. 500 m ² x € 150	=	€ 75.000
			€ 150.000

Bij het definitief maken van de begrenzing van de nieuwe bouwpercelen 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:

Daan Lammers, Anouk Beurskens (afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed).

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 er uiterlijk op 1 juli 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Crixstraat 12
2. Advies provincie Limburg
3. Antwoordbrief Crixstraat 12