

Afz. Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Gemeente Weert  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 950  
6001 GS WEERT

Datum 19 mei 2025

Betreft Principeverzoek voor de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de  
Crixstraat 12 te Stramproy

Ons kenmerk POU250122.003/[REDACTED] (a.u.b. bij correspondentie vermelden)

Geacht college,

Namens [REDACTED] richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen op de locatie Crixstraat 12 te Stramproy. Het betreft de invulling van een 'open plek' in de (zij)tuin van dit perceel, welke ontstaan is als gevolg van de woningbouwontwikkeling van 41 woningen aan de Veldstraat 73 (voormalig pluimveebedrijf). Het betreft perceel kadastraal bekend als gemeente Stramproy, sectie G, perceelsnummer 796 (gedeeltelijk).

### **Huidige situatie**

De locatie voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen heeft reeds de functie wonen (zonder bouwvlak). Het betreft een open plek in de bebouwingstructuur aan de Crixstraat, die ontstaan is als gevolg van de woningbouwontwikkeling van 41 woningen aan de Veldstraat 73. De woningen worden in de (zij)tuin van de woning aan de Crixstraat 12 gesitueerd worden, waarbij met de voorgevel van de woningen aangesloten wordt op de voorgevel van de woning met nummer 12. Het perceel in de vorm van de (zij)tuin heeft een frontbreedte van ongeveer 30 meter. Het is hierdoor mogelijk om twee woonpercelen met een breedte van ongeveer 15 meter te maken. De woningen worden daarbij centraal op de woonpercelen gesitueerd waarbij een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen. Daarnaast worden de bijbehorende bouwwerken zodanig gesitueerd dat er geen aaneenschakeling van de bebouwing ontstaat. Op de begane grond van de woningen wordt voorzien in een volledig woonprogramma zodat de woningen levensloopbestendig zijn. Tevens wordt voorzien in een beperkte opbouw voor een extra slaapkamer met badkamer, berg- en technische ruimte. De goot-/bouwhoogte van de nieuwe woningen zal daarbij aansluit bij de bouwhoogte van de woningen op de belendende percelen (bouwhoogte 8 meter).

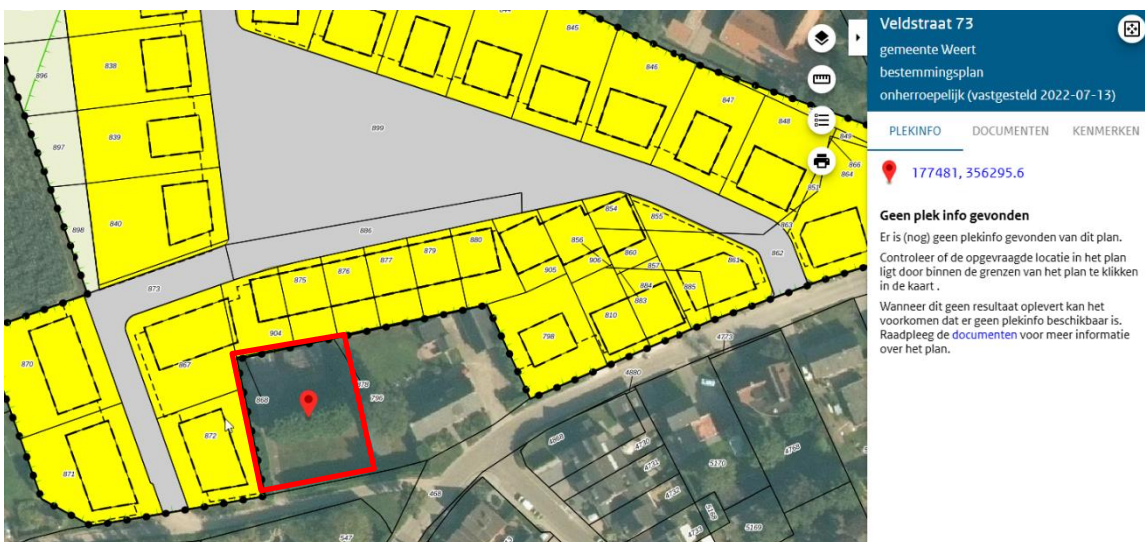




*Huidige situatie gezien vanaf de Crixstraat*

## Ruimtelijke aspecten

De planologische situatie is vastgelegd in het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 26 juni 2013). Het perceel heeft als functie 'Wonen', met gedeeltelijk de aanduiding 'bijgebouwen', in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Daarnaast heeft aan de westzijde van het perceel een klein strookje de functie 'Agrarisch'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing.



*Uitsnede van functies op locaties met als rode contour de nieuwe woonpercelen voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen*

Aan de west-, noord- en oostzijde van de nieuw beoogde woonpercelen voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen is het voormalige bestemmingsplan 'Veldstraat 73', thans onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, van toepassing. Op basis hiervan is de directe omgeving getransformeerd naar de functie 'Wonen'.

### Beoogde ontwikkeling

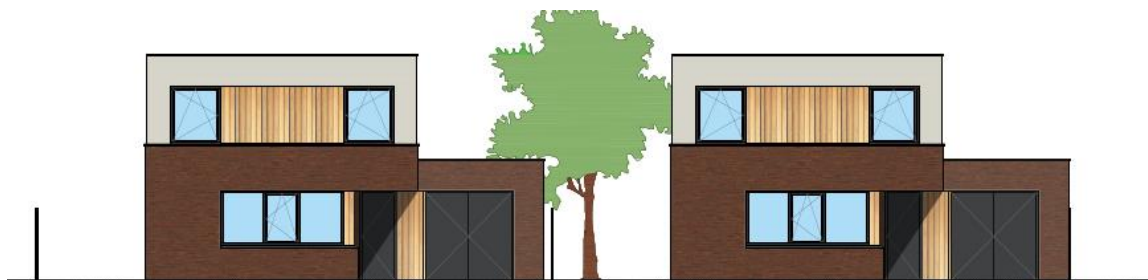
Het voornemen is om twee vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren in de (zij)tuin van de woning aan de Crixstraat 12 te Stramproy, passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Hierbij wordt qua voorgevelrooilijn en goot-/bouwhoogte bij de bestaande woning (nummer 12) en nieuwe woningen aangesloten. Hiermee is ruimtelijk gezien sprake van een logische invulling van deze open plek.

### Stedenbouwkundige inpassing

De (zij)tuin is met een oppervlakte van ongeveer 1.085 m<sup>2</sup> voldoende ruim om twee levensloopbestendige woningen ter plaatse te realiseren met per woonperceel een oppervlakte van ruim 500 m<sup>2</sup>. Door voldoende afstand (minimaal 3 meter) aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens worden de nieuwe woningen ingepast in de ruimtelijke structuur ter plaatse, waardoor er geen verstoring van de bebouwing aan de Crixstraat plaatsvindt. Te meer omdat in de directe omgeving recent de nodige woningen inmiddels zijn gerealiseerd. Ook qua goot-/bouwhoogte en kapvorm wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. Hiermee worden de twee vrijstaande levensloopbestendige woning stedenbouwkundig goed ingepast en nadrukkelijk afgestemd op zijn omgeving.



*Situering vrijstaande levensloopbestendige woningen in de ruimtelijk structuur*



Voorgevels 2 woningen crixstraat

*Aanzicht vrijstaande levensloopbestendige woningen*



## Gemeentelijk beleid

### Omgevingsvisie Weert

Op 11 juni 2024 is de omgevingsvisie van de gemeente Weert vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de gemeente.

Gemeente Weert heeft een aantal opgaven die worden verdeeld in vijf delen. Onder ieder deel staan de doelen beschreven met een mogelijke oplossingsrichting:

- 1. Beheerste groei vanuit eigenheid**
  - Goed wonen voor elke doelgroep;
- 2. Weert: stad in het groen**
  - Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit;
- 3. Positief gezond Weert**
  - Iedereen doet mee;
- 4. Ruimte voor creatief en innovatief ondernemerschap**
  - Duurzaam en innovatief leven en ondernemen;
- 5. Sterk verbonden met de regio**
  - Goed ontsloten en verweven met de regio.

Met het planvoornemen om twee vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren wordt er een bijdrage gegeven aan de versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse. In de Omgevingsvisie Weert is de locatie aangemerkt als bebouwd gebied. Binnen bebouwd gebied is de realisatie van woningen wenselijk (inbreiding). Het planvoornemen voldoet aan de afwegingsprincipes voor nieuwe woningen waarbij zeker sprake is van een juiste plek. Namelijk een open plek aan bestaande infrastructuur en passend binnen het ruimtelijk raamwerk. Te meer omdat rondom de locatie

recentelijk woningen zijn gerealiseerd. Er is géén sprake van een projectmatige ontwikkeling. Wel wordt voorzien in een concrete behoefte waarbij twee vrijstaande levensloopbestendige woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, op redelijk afstand (< 1 km) van de voorzieningen. Ook in Stramproy is behoefte aan woningen voor senioren.

#### Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025'

Op 15 juni 2022 is de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Hierin wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment in de periode 2022-2025. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt er een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt er ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant). Concreet betekent dit o.a. ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte. De planvoorraadlijst voor Weert, welke is opgenomen in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg, geeft aan dat de mogelijkheden voor 13 woningen komen te vervallen bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen en het buitengebied. Het planvoornemen biedt hiermee een mogelijkheid tot bijdrage van de woningopgave van de gemeente Weert door eventueel gebruik te maken van één van deze vervallen mogelijkheden.

#### Woondeal Limburg

In 2022 is het proces om te komen tot een Woondeal Limburg gestart. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Limburg, de 31 Limburgse gemeenten, 22 in Limburg actieve woningcorporaties en het Waterschap Limburg. In het kader van de totstandkoming van deze Woondeal is voor de gemeente Weert een extra ambitie in de planvoorraad opgenomen. Dit betreft het doortrekken van het maximaal aantal woningen conform Structuurvisie tussen 2025 en 2030 met 225 woningen per jaar (Structuurvisie loopt tot en met 2025) en het naar voren halen van de plancapaciteit die bij het schrijven van de Woondeal na 2030 geprognostiseerd waren.

De twee vrijstaande levensloopbestendige woningen dragen op zeer beperkte schaal bij aan de Woondeal Limburg.

#### Woonbeleid Weert

Het woonbeleid Weert heeft de ambitie om jaarlijks iets meer, te weten 250 woningen te realiseren. Dit is opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitueus!' Om de autonome groei op te vangen zijn ongeveer 125 woningen per jaar nodig. De ambitie is nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. Daarbij heeft Weert met een groeiend aantal inwoners te maken. Het geboorteoverschot is negatief. Het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo is positief. Weert is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. De woningen zijn relatief betaalbaar en de ligging is strategisch, tussen Brainport Eindhoven en Zuid-Limburg. Weert is goed ontsloten per trein en auto. Dit is merkbaar. Zo is bijvoorbeeld het migratiesaldo met Eindhoven sinds 3 jaar positief en dit loopt verder op.

De druk op de woningmarkt is momenteel ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Tevens is er nadrukkelijk behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is, weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen, zoals met onderhavig planvoornemen.

### **Aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving**

#### Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Dit betekent dat er een hoge kans is op archeologische sporen en archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Aangezien de footprint van de woningen naar verwachting een oppervlakte heeft van meer dan 250 m<sup>2</sup> dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) wordt dit aspect dan ook nader onderzocht.

#### Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Er is sprake van een overwegend woonomgeving. Dit wordt bevestigd door de recente realisatie van de aangrenzende woningbouwontwikkeling Veldstraat 73 met 41 grondgebonden woningen.

Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

#### Bodem

Daar waar reeds een woonbestemming geldt, worden twee vrijstaande levensloopbestendige woningen toegevoegd. Er zijn vanuit de planologische wijziging daarom geen veranderingen in de milieugevoeligheid van de functie voor de milieukundige bodemkwaliteit. Voor het aspect bodem zijn er geen verdenkingen op voorhand bekend, toch dient dit nader uitgezocht te worden met een bodemonderzoek in het kader van de activiteit bouwen.

In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) zal dit aspect nader worden onderzocht.

#### Externe Veiligheid

Op basis van de kaart omgevingsveiligheid in de Atlas Leefomgeving is de locatie voor de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen niet binnen een PR10<sup>-6</sup> contour, brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied gelegen.

Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

#### Flora en fauna

Op voorhand zijn er geen verdenkingen. De locatie c.q. beoogde woonpercelen liggen ingeklemd tussen woningen en is momenteel in gebruik als tuin welke regelmatig onderhouden wordt. In deze tuin is aan de straatzijde een coniferen haag aanwezig. In de tuin zelf staan enkele bomen en een tweetal gebouwtjes c.q. schuurtjes (niet gefundeerd) die respectievelijk gekapt en verwijderd moeten worden. Om uit te sluiten dat hiermee beschermende plant- en diersoorten in het geding zijn zal een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden.

In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) zal dit aspect nader worden onderzocht.

#### Geur

Het aspect geur is voor de aangrenzende woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73 onderzocht. Hieruit is gebleken dat voor deze woningbouwontwikkeling ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter, de voorgrondbelasting op zijn hoogst 7,7 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt en de achtergrondbelasting op zijn hoogst 7,6 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. Er is daarmee ook voor deze twee vrijstaande levensloopbestendige woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van veehouderijen in de omgeving worden niet geschaad.

Het aspect geur zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht op basis van het uitgevoerde geuronderzoek voor de woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73.

#### Spuitzone

De locatie grenst aan geen enkele zijde rechtstreeks aan agrarische gronden met een planologisch-juridische agrarische functie. Wel zijn de woningen met bijbehorende tuin/erf gelegen binnen een spuitzone van 50 meter. Maatgevend hiervoor is de agrarische functie van perceel 770 aan de zuidwestzijde en perceel 538/898 aan de noordwestzijde. Perceel 770 betreft de huiswei c.q. tuin van Crixstraat 16a. Het betreft een grasveld waar naar verwachting geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Het perceel 898 heeft weliswaar een agrarische functie maar is onderdeel van het woonperceel van de recent gerealiseerde woning ter plaatse. Hiermee heeft perceel 538 alleen een reguliere agrarische functie. De spuitzone van dit perceel reikt enkel en alleen tot een klein gedeelte van de tuin van een van de woningen, maar is reeds in gebruik als tuin. Dus het gebruik wijzigt in feite niet. Daarnaast is het verboden om op deze gronden binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Kampeerterrein', 'Wonen' en 'Bedrijf' boomgaarden aan te leggen. Derhalve kunnen op deze gronden alleen veldgewassen geteeld worden waarbij laag bij de grond gespoten wordt. Dit in combinatie met de recent gerealiseerde woningen als 'buffer' maakt het aannemelijk dat het gezondheidsrisico beperkt is.

#### Stikstof

De locatie ligt op ongeveer 6,0 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Voldoende aannemelijk is dat door de bouw en het gebruik van 2 woningen de stikstofdepositie geen belemmering zal zijn, maar dit zal met aeriusberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) worden aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierin zullen dan ook de Belgische Natura 2000-gebieden meegenomen worden, welke op relatief korte afstand zijn gelegen. Bij de woningbouwontwikkeling aan de Veldstraat 73 heeft dit niet tot overschrijding van de norm geleid.

#### Luchtkwaliteit

Het initiatief voorziet in slechts twee vrijstaande levensloopbestendige woningen. Hiermee is het aan te merken als Niet In Betekenende Mate (NIBM).

#### Molenbiotoop

De locatie is gelegen binnen een molenbiotoop. Hier geldt een beperking qua bouwhoogte. Door aan te sluiten qua goot-/bouwhoogte bij de hoogte van de woningen in de omgeving zal dit niet tot problemen leiden.

### Water

In de toekomstige situatie zal er meer verharding aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Doordat het perceel meer dan voldoen groot is zal er genoeg ruimte en plek zijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein. Hierbij zal voldaan worden aan de bergingseis van het Waterschap Limburg dan wel de gemeente zelf.

Een en ander wordt in het kader van de watertoets en de waterparagraaf in een ruimtelijke motivering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning verder uitgewerkt.

### Wegverkeerslawaai

Er wordt voor de locatie geen knelpunt verwacht door de afstand tot de (hoofd)wegen in de nabije omgeving. De locatie is niet gelegen binnen een geluidaanvaltsgebied van een nabij gelegen weg. Ter plaatse van de Crixstraat en Veldstraat komt alleen bestemmingsverkeer. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteit op deze weg wordt akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk geacht om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen wordt gewaarborgd.

Railverkeerslawaai en industrielawaai is niet aan de orde.

### Goed woon- en leefklimaat

Op basis van voorgaande aspecten kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen knelpunten zijn voor de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen op deze locatie.

### **Verzoek**

Op basis van bovenstaande overwegingen verzoeken wij u namens de initiatiefnemer (bestuurlijke) principemedewerking te verlenen aan het mogen afwijken van het omgevingsplan van de gemeente Weert op basis van een concreet planvoornemen c.q. nog nader uit te werken bouwplan. Graag vernemen wij uw standpunt omtrent het voornemen en of u in dat opzicht bereid bent de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure op te starten.

Bij een positief standpunt uwerzijds zal initiatiefnemer graag met u in overleg treden over het vervolgtraject en de noodzakelijke werkzaamheden en onderzoeken. Initiatiefnemer zal dan de benodigde gegevens verder en gedetailleerd uitwerken en overleggen, zodat de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen.

Mocht u omtrent dit verzoek nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen, kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Poudero en Tonnaer

[REDACTED]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling