

Pouderoyen Tonnaer  
t.a.v. [REDACTED]  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

Weert, 1 juli 2025

Onderwerp: Crixstraat 12 Stramproy  
Uw kenmerk: POU250122.003/[REDACTED]  
Ons kenmerk: 2922299 / 2958783

Beste [REDACTED]

Op 19 mei 2025 hebben we, namens initiatiefnemer, een principeverzoek van u ontvangen om een tweetal woningen te realiseren op het perceel grenzend aan de Crixstraat 12 in Stramproy.

### Besluit

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. U kunt voor de uitvoer van dit besluit een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aanvragen. Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2026. Hierbij is het volgende overwogen.

### Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanduidingen 'reconstructiewet - verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen op grond van het omgevingsplan niet toenemen. Voor het betreffende perceel is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen.

### Motivering

*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 openbare ruimte.

De nieuw te realiseren woningen liggen naast de bestaande woning (Crixstraat 12) en passen met hun beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen,

bestaande uit één tot twee bouwlagen met kap. De woningen worden bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Crixstraat).

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 verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt 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.

Het gehele perceel (sectie G, nummer 907) heeft een oppervlakte van circa 1.085 m<sup>2</sup>. Deze kunnen worden gesplitst in twee percelen van ten minste 500 m<sup>2</sup> om te worden aangemerkt als bouwperceel voor de Compensatieregeling. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Compensatieregeling kwaliteitsverbetering'.

De huidige bebouwing op het perceel moet worden gesloopt als onderdeel van het initiatief.

*De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.*

De provincie heeft per mail (d.d. 20 mei 2025) aangegeven met de realisering van de woningen in te kunnen stemmen.

### **Aandachtspunten**

*Het initiatief dient nog 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.

*Er dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop.*

Het perceel ligt net binnen een molenbiotoop. 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.

*Een archeologisch onderzoek is wellicht noodzakelijk.*

In het principeverzoek wordt aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er geldt voor het gehele perceel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog'. Dat betekent dat bij bodemgrepen van meer dan 250 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het gaat hier niet alleen om het bouwvlak, maar ook om de mogelijkheid om maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren.

### **Procedure**

Het besluit 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 juli 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst in concept aan te leveren, 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 stukken 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 principe instemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Initiatiefnemer 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 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 m<sup>2</sup> nieuw bouwperceel. Omdat het twee bouwpercelen van ca. 500 m<sup>2</sup> betreft, betekent dit dat er een afdracht moet worden gedaan van: Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

- |   |                                               |   |           |
|---|-----------------------------------------------|---|-----------|
| - | Bouwperceel 1: ca. 500 m <sup>2</sup> x € 150 | = | € 75.000  |
| - | Bouwperceel 2: ca. 500 m <sup>2</sup> x € 150 | = | € 75.000  |
|   |                                               |   | € 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.

### **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**

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](http://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers).

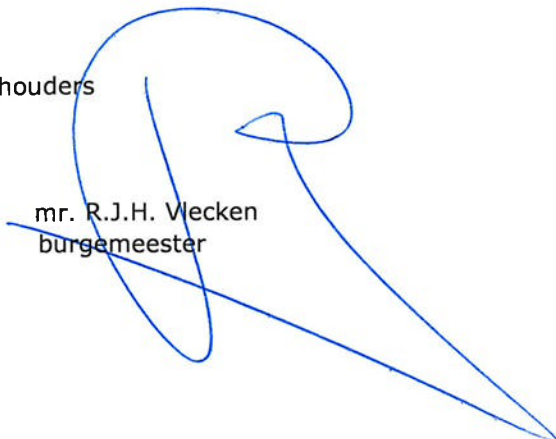
### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yorick van Houts. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575581 (maandag-woensdag-donderdag) en per e-mail [y.van.houts@weert.nl](mailto:y.van.houts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vecken  
burgemeester

Bijlagen: 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 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: [www.weert.nl/legesverordening](http://www.weert.nl/legesverordening).

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente ervoor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: [www.weert.nl/legesverordening](http://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.

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 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.

Het verzoek is om de bovenstaande 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>.

### **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.

### **Uitgebreide procedure**

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

