

CB5
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Weert, 15 april 2025

Onderwerp: Crixbroek Stramproy
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2622724 / 2846267

Beste [REDACTED]

In september 2025 hebben wij van u een principeverzoek voor het woningbouwplan Crixbroek aan de Crixstraat/Horsterweg in Stramproy. Op 20 februari jl. hebben we een aangepast verzoek ontvangen, omdat een gedeelte van de gronden niet kunnen worden verworven. Hieronder ontvangt u een reactie.

Omgevingsplan

Ter plaatse van betreffende gronden is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch'. Binnen deze functie is het realiseren van woningen niet toegestaan.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamd TAM-Omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De TAM procedure kan nog tot en met 31 december 2025 worden toegepast (dat wil zeggen dat uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd, het is op dit moment nog niet duidelijk of de termijn van de TAM-regeling wordt verlengd). Gelet hierop dient u vóór 1 oktober een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Motivering

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Weert.

In de Omgevingsvisie wordt vermeld dat in Stramproy de woningbouw achterloopt op de behoefte en dat een inhaalslag nodig is. In Stramproy zijn geen grotere woningbouwlocaties meer voorhanden na de plannen Lambroek en Lewieze.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Stramproy voor woningbouw.

Het uitbreidingsplan Crixbroek is een logische afronding aan de zuid-westzijde van Stramproy onder andere vanwege de opbouw van het dorp. Deze is in die hoek al ingezet met plan Lambroek, wat momenteel in ontwikkeling is.

De stedenbouwkundig grillige achterzijde van het dorp, veelal doordat zij- en achtertuinen zijn gepositioneerd richting het open agrarisch landschap, wordt met voorliggend plan afgemaakt. Doodlopende straten in de bestaande hofjes worden voor langzaam verkeer verlengd tot in het nieuwe plangebied. Hierdoor is de bereikbaarheid voor de voetganger en fietser ten opzichte van het centrum goed. Autoverkeer wordt via de bestaande Horsterweg en Crixstraat ontsloten. De Vliet krijgt een centrale recreatieve, klimatologische en ecologische rol, waardoor het plangebied een robuuste groen-blauwe structuur kent en daarmee voldoet aan de groennorm. De verkavelingsopzet, gebouwde massa's en de architectonische referentiebeelden passen bij de landelijke en dorpse stijl in en rondom Stramproy.

De hoofdstructuur van het plan sluit aan op de bestaande omliggende wegen, Horsterweg en Crixstraat en de bestaande (woon)bebouwing en is gebaseerd op het historische stratenpatroon. In het plan moet een geleidelijke overgang naar het buitengebied van Stramproy worden gerealiseerd.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg en de regio.

Het plan is getoetst en beoordeeld aan de provinciale belangen. De provincie heeft in haar mail van 25 februari 2025 aangegeven dat bij een verdere uitwerking van de plannen ze een onderbouwing van de in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg vermelde aspecten tegemoet wil zien. De ontwikkeling is in het regionaal overleg wonen afgestemd op dinsdag 18 maart 2025.

De provincie wijst erop dat als de schuur in het plangebied (Crixstraat 55) wordt gesloopt er een onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de vorm van een quickscan flora en fauna. Dit onderzoek vormt een onderdeel van de planologische procedure.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector.

Om de leefbaarheid en veerkracht van Stramproy te behouden, voorziet deze ontwikkeling in de randvoorwaarde om gemengde wijken te creëren, waar een goede mix en balans bestaat van verschillende doelgroepen, prijsklassen en woningtypen.

In het bijzonder bestaat het percentage betaalbare woningen, uit een mix van 50 % betaalbare koop midden (tussen de EUR 280.000,- en EUR 345.000,-) voor starters en 50 % betaalbare koop (maximaal EUR 405.000,-)

Om te borgen dat starterswoningen behouden blijven voor deze doelgroep, zal een instandhoudingstermijn van 10 jaar worden overeengekomen. Een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt voor de sociale huurwoningen waar voor middenhuur een instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de procedure om te komen tot een TAM-omgevingsplan.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Er dient een intentieverklaring door een woningcorporatie te worden overlegd.

Een toegelaten instelling dient met een intentieverklaring aan te geven dat ze de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking worden verleend aan het initiatief omdat er dan geen borging is dat daadwerkelijk volgens de Woondeal woningen worden gerealiseerd.

Overeenkomst

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend (o.a. kosten projectleider en kosten toezicht op bouw- en woonrijp maken).

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uit ziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan.

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 wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijsspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

Participatie

U wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg te voeren over het planvoornemen. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site:

www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Planning

Op korte termijn wordt een intentieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer waarin onder andere de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen (zoals kosten projectleider en kosten toezicht op bouw –en woonrijp maken) worden vastgelegd.

Tot slot

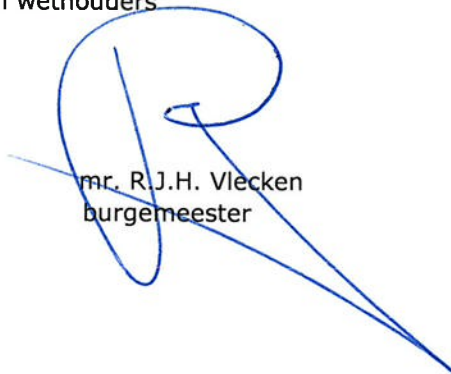
Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer 06 4845 6650 en per e-mail via a.beurskens@weert.nl (maandag-dinsdag-donderdag).

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: procedure TAM-Omgevingsplan

Bijlage TAM-omgevingsplan

De procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan is opgenomen in de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), deze wet is in werking getreden op 1 januari 2024. Vooral nog worden ontwikkelingen via een TAM-omgevingsplan geregeld. Het is (technisch) nog niet mogelijk om het omgevingsplan op een andere manier te wijzigen. Alle documenten, adviezen en onderzoeken voor een TAM-omgevingsplan behoren door u en voor uw rekening te worden aangeleverd.

In het TAM-omgevingsplan dient u een toelichting op te nemen waarin de effecten op de fysieke leefomgeving van uw voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen. Ook dient u een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de toelichting op te nemen. Daarnaast dient een dataset te worden aangeleverd in IMRO-standaarden. Gelet op de benodigde software en expertise is het noodzakelijk hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen. De algemene regels bij de beoogde functies van het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente ter beschikking gesteld.

Indien u een keuze voor een adviesbureau heeft gemaakt, kan dit bureau met de gemeente contact opnemen voor de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het TAM-omgevingsplan dient te voldoen.

De volgende aspecten dienen in de toelichting zijn opgenomen:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor het TAM-omgevingsplan 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 projectgebied, begrenzing 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 provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover van toepassing binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
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: gezondheid, 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), rapportage Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht.

Alle bovengenoemde aspecten 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. Als hierover vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u met de gemeente contact opnemen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsplan, tenzij de aard van wijziging van het omgevingsplan in het Delegatiebesluit is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Procedure

Deze procedure tot wijziging van het (tijdelijk deel van) omgevingsplan ziet er globaal als volgt uit:

a. Kennisgeving voorbereiding:

Er wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van het voorbereiden van het TAM-omgevingsplan.

b. Voorbereiding:

1. Vooroverleg met instanties indien sprake is van een belang (zoals rijk, provincie, veiligheidsregio).
2. Watertoets (indien sprake is van een belang).
3. Participatie

c. Ontwerp:

1. Algemene kennisgeving in het Gemeenteblad ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
2. Toezending aan watertoetsloket (indien er sprake is van een belang) en provincie.
3. ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken Mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van zienswijzen.

d. Vaststelling:

1. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
2. Algemene kennisgeving ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
3. Ter inzage legging vastgesteld TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken.

e. Beroep:

1. Beroep bij Raad van State door belanghebbenden.
2. Eventuele reactieve aanwijzing.
3. Inwerkingtreding 4 weken na afloop ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
4. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt het TAM-omgevingsplan na 6 weken onherroepelijk.
5. Indien er een schorsingsverzoek wordt ingediend heeft dit geen schorsende werking, eerst dient de Raad van State hierover te beslissen. Er is sprake van een (gedeeltelijk) onherroepelijk TAM-omgevingsplan indien de Raad van State op eventuele beroepen/schorsingsverzoeken heeft beslist.