

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
		DJ-3038766
Naam opsteller voorstel	: Ingrid Heikoop	Zaaknummer:
	i.heikoop@weert.nl, 0495-575283	3038708
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Woning realiseren Horsterweg, Stramproy

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om een woning te realiseren aan de Horsterweg in Stramproy, tussen huisnummers 1 en 5 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 september 2026.

Inleiding

Op 26 januari 2025 hebben we een principeverzoek ontvangen om aan de Horsterweg in Stramproy (tussen huisnummers 1 en 5) een vrijstaande woning te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie D, nummer 3900. De woning wordt gesitueerd aan de Horsterweg, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn van de woning aan de Horsterweg 1. Het achterste gedeelte van het perceel wordt gebruikt als tuin. Qua goot- en bouwhoogte wordt aangesloten op de woningen in de omgeving, te weten respectievelijk 6 en 9 meter. In het verzoek is een situatieschets opgenomen. Het verzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Omgevingsplan

Op deze locatie is het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan) 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' van toepassing. De locatie heeft de functies 'Wonen' en 'Waarde -Archeologie hoog'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen echter niet toenemen. Het perceel ligt bovendien binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden tussen Horsterweg 1 en 5.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt geregeld.

Activiteiten

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

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 openbare ruimte.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 10

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

perceelsgrenzen en de goot en bouwhoogte sluit aan op de omgeving. De voornaamste kaprichting van woningen aan de Horsterweg is in de lengte, net als onderhavig bouwplan.

Kanttekeningen 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 sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

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 net binnen een molenbiotoop. Middels een berekening dient te worden aangetoond dat de windvang van de molen door de bouw van de woning niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Een archeologisch onderzoek is wellicht noodzakelijk.

Er geldt voor een gedeelte van het perceel de functie 'Waarde-Archeologie hoog'. Wat betekent dat bij bodemingrepen van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het gaat hier niet alleen om het bouwvlak, maar ook om de mogelijkheid om maximaal 150 m² aan bijgebouwen te mogen realiseren.

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. Het bouwperceel is bepaald op 600 m². Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van € 90.000,- (600 m² x € 150).

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 nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens (adviseur ruimtelijke ontwikkelingen)
Paul Cuppen (stedenbouwkundige)
Pim Vijgeboom (casemanager)
Roy Ritzen (casemanager)

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 uiterlijk 1 september 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Principeverzoek 26 januari 2025 met situatieschets
- Antwoordbrief Horsterweg 1
- Reactie provincie Limburg