

[REDACTED]
Horsterweg 1
6039 GC Stramproy

Weert, 16 september 2025

Onderwerp: Antwoordbrief principe verzoek realiseren van 1 woning
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 3038708 / 3038801

Beste [REDACTED]

Op 26 januari 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op de realisatie van 1 woning op de locatie Horsterweg, tussen de nummers 1 en 5.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 september 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'). Het perceel heeft de functie 'Wonen' en op een gedeelte van het perceel geldt de functie 'Waarde – Archeologie hoog'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen echter niet toenemen. Het perceel ligt bovendien binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

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 woning ligt tussen bestaande woningen (Horsterweg, nummers 1 en 5) en past met zijn beperkte bouwhoogte bij de omgeving waar voornamelijk vrijstaande woningen zijn gelegen, bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt bovendien georiënteerd aan de openbare ruimte (Horsterweg).

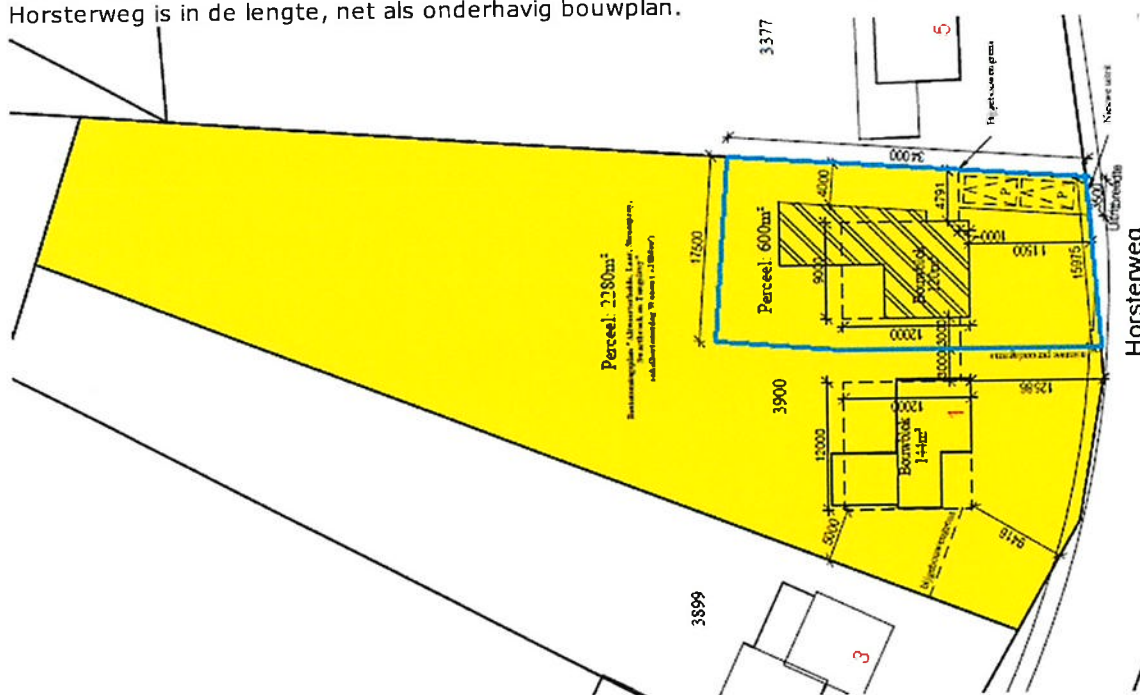
Voor het overige dient aan te worden gesloten op de standaardregels van de functie 'Wonen' in het omgevingsplan. In de compensatieregeling is nog opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. De voortuin moet minimaal 3 meter diep zijn en de achtertuin (met de mogelijkheid voor bijgebouwen) minimaal 10 meter. De woning mag een maximale diepte hebben van 12 meter. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 2280 m². Het gedeelte van het perceel grenzend aan de Horsterweg wordt aangemerkt als bouwperceel voor de compensatieregeling. Zie onderstaande afbeelding blauw gemarkeerd. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Overeenkomsten'.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 600 m². Het blauwe gemarkeerde gedeelte krijgt de functie 'Wonen' waar maximaal 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Op het overige gedeelte van het perceel zijn geen nieuwe bijgebouwen toegestaan.

Het plan is stedenbouwkundig akkoord

De nieuwe woning past in het dorps straatbeeld en houdt goed rekening met de maat, schaal en korrel ter plaatse. Er is bijvoorbeeld voldoende afstand tot de zijdelingse 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.



De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 28 augustus 2025) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

Aandachtspunten

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.

U 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 molenbiotop. 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.

Overeenkomsten

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

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met de initiatiefnemer aangaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Participatie

U wordt verzocht met omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: [Handreiking participatie externe initiatiefnemers | Gemeente Weert](#).

Procedure

Het principebesluit 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.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. Hierbij wordt er getoetst welke informatie nog moet worden aangeleverd (zoals bijvoorbeeld een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties), of welke activiteiten verder van toepassing zijn bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. U wordt geadviseerd eerst het conceptverzoek aan te vragen voor de volgende activiteit en met minimaal de bijbehorende gegevens:

- Afwijken regels in het omgevingsplan
- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;
- schetsplattegronden, principedoorsneden en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2026 bij ons in bezit te zijn.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Slechts op hoofdlijnen is nagegaan of de ontwikkeling kansrijk is, er is dus geen sprake van een complete toets. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot het verlenen van een Bopa vergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke (zoals bijvoorbeeld uit uitkomsten van onderzoeken blijkt) of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de Bopa te vergunnen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de Bopa niet te vergunnen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een Bopa vergunning open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de Bopa vergunning.

Leges

De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

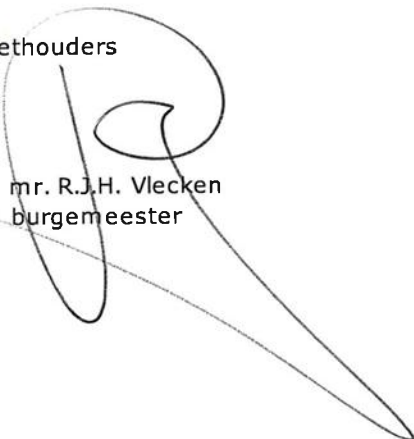
Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Ingrid Heikoop, telefonisch bereikbaar onder nummer 06 24678748 en per e-mail via i.heikoop@weert.nl. Voor vragen over de Bopa kunt u contact opnemen met Roy Ritzen per e-mail via r.ritzen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: 01 procedure Bopa



Bijlage 01

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.

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.

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), project m.e.r. beoordelingsplicht, 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 26 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.