

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2771592
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2771581
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woning Vloedmolenweg 7 Stramproy.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om een woning te realiseren aan de Vloedmolenweg in Stramproy, tussen huisnummers 5 en 9 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 maart 2026.

Inleiding

Op 19 december 2024 hebben we een principeverzoek ontvangen om aan de Vloedmolenweg in Stramproy (tussen huisnummers 5 en 9) een vrijstaande woning te realiseren. Betreffende gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie A, nummer 2039. De woning wordt gesitueerd aan de Vloedmolenweg, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn van de woning aan Vloedmolenweg 5. Het achterste gedeelte van het perceel wordt gebruikt als tuin en het hobbymatig houden van dieren. De bestaande loods op het perceel wordt gebruikt voor opslag en schuilplaats voor de dieren. Qua goot-en bouwhoogte wordt aangesloten op de woningen in de omgeving, te weten respectievelijk 3,5 en 6,5 meter.

In het verzoek is een situatieschets opgenomen. Het verzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungenroy' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de functie 'Wonen' mag het aantal woningen echter niet toenemen. Voor het betreffende perceel is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen. Het perceel ligt bovendien binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Doel(en)

Het toestaan van een extra woning op de gronden tussen Vloedmolenweg 5 en 9.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik wordt geregeld.

Activiteiten

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 18-02-2025

Nummer: 6

De secretaris

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie Weert.

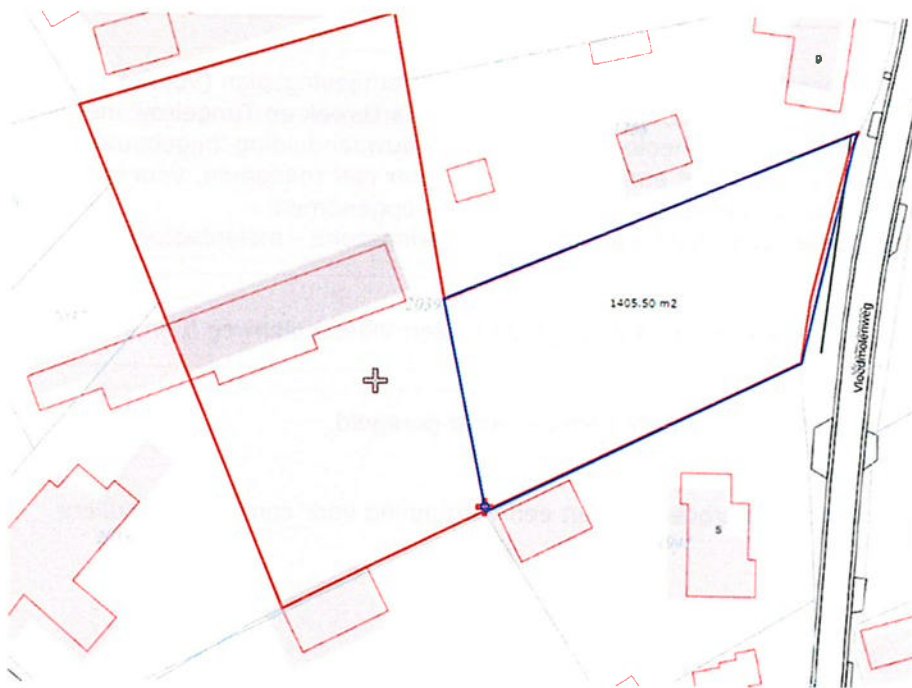
De Omgevingsvisie is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. Zo dient de op te richten woning qua maat en schaal te passen 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.

De nieuw te realiseren woning ligt tussen bestaande woningen (Vloedmolenweg, nummers 5 en 9) 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 (Vloedmolenweg).

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 3.910 m². Het gedeelte van het perceel grenzend aan de Vloedmolenweg wordt aangemerkt als bouwperceel voor de compensatieregeling. Zie onderstaande afbeelding blauw gemarkeerd. De berekening van de financiële bijdrage is opgenomen onder het kopje 'Financiële, personele en juridische gevolgen'.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 1.400 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. De bestaande bebouwing komt dan onder het overgangsrecht te vallen.



De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 7 januari 2025) aangegeven met de realisering van de woning in te kunnen stemmen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 maart 2026 te verbinden.

Kantttekeningen 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.

In het principeverzoek wordt aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er geldt voor een gedeelte van het perceel echter de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog'. Wat betekent dat bij bodemgrepen 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. Bij percelen in bebouwd gebied met een oppervlakte van meer dan 750 m² wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de financiële bijdrage voor het grotere deel van de oppervlakte. Hiervoor wordt een staffelmethode gebruikt gebaseerd op de grondprijzen van Laarveld. De staffel houdt in dat voor de eerste 750 m² het verrekenbedrag van € 150 per m² wordt toegepast en voor de volgende 500 m² de halve prijs en de daaropvolgende 500 m² weer de helft van de prijs (0,25 van de volle prijs). Het bouwperceel is bepaald op 1.400 m².

Dit betekent dat er een afdracht moet worden gedaan van:

- 750 m ² x € 150	=	€ 112.500
- 500 m ² x € 75	=	€ 37.500
- 150 m ² x € 37,50	=	€ 5.625
		€ 155.625

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:

Marjo Beeren, Nikki van der Plas, Paul Maas en Michel Siersma (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Pim Vijgeboom (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Mia Aerdt (afdeling Financiën)

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 maart 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. TON240089.004 Principeverzoek Vloedmolenweg Stramproy
2. 20250107 advies provincie Limburg Vloedmolenweg 7
3. Antwoordbrief Vloedmolenweg 7