

Afz. Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6001 GS WEERT

**Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van**

**Tonnaer Adviseurs in
Omgevingsrecht B.V.**

Vestigingen te Nijmegen,
Rosmalen, Baexem en Voerendaal,

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen
+31 (0)73 303 27 00

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Datum 18 december 2024

Betreft Principeverzoek voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende
bijgebouwen aan de Vloedmolenweg te Stramproy

Ons kenmerk TON240089.004/ [REDACTED] (a.u.b. bij correspondentie vermelden)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte college,

Namens [REDACTED], richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op de locatie Vloedmolenweg tussen nummer 5 en 9 te Stramproy.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op een open plek tussen de bestaande woningen. Hiermee is qua huisnummer ook reeds rekening gehouden aangezien nummer 7 ontbreekt. Het betreft perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie A, perceelnummer 2039.

Huidige situatie

De locatie voor de beoogde vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen heeft reeds de functie wonen. Het betreft een open plek in de bebouwingsstructuur aan de Vloedmolenweg. De locatie is thans in gebruik als weiland. De woning zal hier tussen de bestaande woningen in gesitueerd worden, waarbij met de voorgevel van de woning aangesloten wordt bij de voorgevel van de woning met nummer 5. Het perceel heeft aan de straatzijde een frontbreedte van ongeveer 26 meter. Het is hierdoor mogelijk, uitgaande van een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens een woning te realiseren met een breedte van ongeveer 15 meter (i.v.m. de gedraaide ligging). De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zal daarbij aansluiten bij de hoogtes van de woningen op de belendende percelen (goothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 6,5 meter).



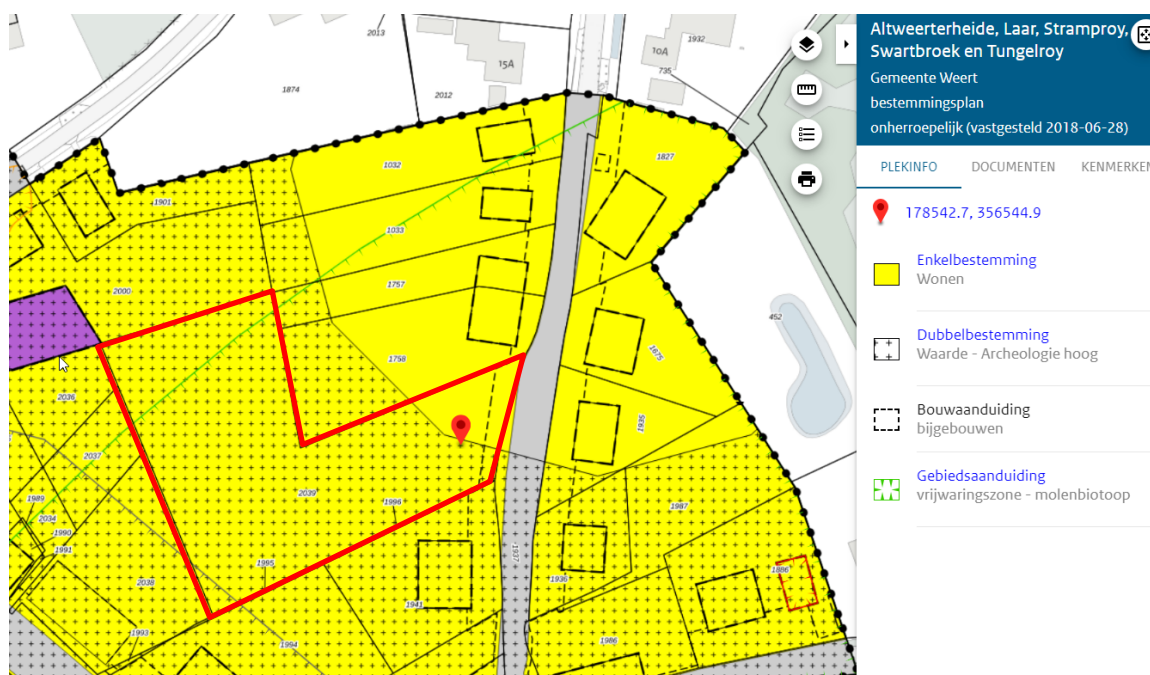
Op onze dienstverlening zijn de DNR
2011 voorwaarden van toepassing die
u vindt op pouderoyentonnaer.nl



Huidige situatie gezien vanaf de Vloedmolenweg met belendende percelen

Ruimtelijke aspecten

De planologische situatie is vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan, 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. (vastgesteld 28 juni 2018). Het perceel heeft als functie 'Wonen' (bijgebouwen) met grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Tevens is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop van toepassing.



Uitsnede van functies op locatie met als rode contour het nieuwe woonperceel voor de vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren op de open plek tussen nummer 5 en 7 aan de Vloedmolenweg te Stramproy, passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Hierbij wordt qua voorgevelrooilijn, goothoogte en bouwhoogte bij de bestaande woningen aangesloten op de belendende percelen en overzijde van de weg. Hiermee is ruimtelijk gezien sprake van een logische invulling van deze open plek.

Stedenbouwkundige inpassing

Het perceel is met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² voldoende ruim om een vrijstaande woning ter plaatse te realiseren. Door voldoende afstand (3 meter) aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens wordt de woning ingepast in de ruimtelijke structuur ter plaatse waardoor er geen verstoring van de bebouwing aan de Vloedmolenweg plaatsvindt. Ook qua goot/bouwhoogte (resp. 3,5 meter en 6,5 meter) en kapvorm (parallel aan de weg) wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. Hiermee wordt de woning stedenbouwkundig goed ingepast en afgestemd op zijn omgeving.



Stedenbouwkundige inpassing woning in de ruimtelijke structuur van de Vloedmolenweg

Het voorste deel van het perceel (aan de straatzijde) wordt derhalve ingericht met de woning met bijbehorende bijgebouw(en) en tuin. Het achterste deel van het perceel zal gebruikt worden als tuin en weide voor het hobbymatig houden van dieren zoals schapen, ganzen, kippen etc. De bestaande bebouwing (loods) zal dan gebruikt worden voor opslag en schuilplaats voor de dieren.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Weert

Op 11 juni 2024 is de omgevingsvisie van de gemeente Weert vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de gemeente.

Gemeente Weert heeft een aantal opgaven die worden verdeeld in vijf delen. Onder ieder deel staan de doelen beschreven met een mogelijke oplossingsrichting:

- 1. Beheerste groei vanuit eigenheid**
 - Goed wonen voor elke doelgroep;
- 2. Weert: stad in het groen**
 - Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit;
- 3. Positief gezond Weert**
 - Iedereen doet mee;
- 4. Ruimte voor creatief en innovatief ondernemerschap**
 - Duurzaam en innovatief leven en ondernemen;
- 5. Sterk verbonden met de regio**

- Goed ontsloten en verweven met de regio.

Met het voornemen om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren wordt er bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de Vloedmolenweg. De locatie bevindt zich daarmee in het bebouwd gebied van de kern Stramproy (dorpskern). Het planvoornemen komt in aanmerking voor de 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering'. Dit beleid geldt voor het bouwen van één of twee woningen in het bebouwd gebied en in het buitengebied. In dit geval betreft het bebouwd gebied en voldoet het voornemen aan de afwegingsprincipes voor een nieuwe woning waarbij zeker sprake is van een juiste plek, namelijk een open plek aan bestaande infrastructuur en passend binnen het ruimtelijk raamwerk. Er is géén sprake van een projectmatige ontwikkeling.

In dit kader zal dan ook worden voldaan aan de gestelde financiële bijdrage van € 150,-- per m2 nieuw bouwperceel. Omdat de gronden reeds een woonfunctie hebben en uitgaande van een bouwvlak voor de realisatie van de woning van ongeveer 200 m2 zal dit een bijdrage van € 30.000,-- zijn aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwvlak zal deze bijdrage nader worden bepaald.

Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025'

Op 15 juni 2022 is de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Hierin wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment in de periode 2022-2025. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt er een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt er ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant). Concreet betekent dit o.a. ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte. De planvoorradelijst voor Weert, welke is opgenomen in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg, geeft aan dat de mogelijkheden voor 13 woningen komen te vervallen bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen en het buitengebied. Het planvoornemen biedt hiermee een mogelijkheid tot bijdrage van de woningopgave van de gemeente Weert door eventueel gebruik te maken van één van deze vervallen mogelijkheden.

Planologische en milieukundige toets

Archeologie

De locatie heeft als enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Wat betekent dat er een hoge kans is op archeologische sporen en archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen meer dan 250 m2 en dieper dan 40 cm. Aangezien de footprint van de woning een oppervlakte heeft van minder dan 250 m2 en de woning niet volledig binnen deze dubbelbestemming wordt gesitueerd dient er géén archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) hoeft dit aspect dan ook niet nader worden onderzocht. De dubbelbestemming zal wel worden behouden.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. Er is sprake van een overwegend woonomgeving.

Wel is er aan de achterzijde (op de uiterste punt) een tankstation zonder lpg gelegen (milieucategorie 2 met richtafstand 30 meter). De afstand tussen het tankstation en de woning zelf bedraagt ongeveer 85 meter. Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leef klimaat. Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen belemmering voor eventuele bedrijven op grotere afstand omdat reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen. Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Bodem

Daar waar reeds een woonbestemming geldt, wordt een woning toegevoegd. Er zijn vanuit de planologische wijziging daarom geen veranderingen in de milieugevoeligheid van de functie voor de milieukundige bodemkwaliteit. Voor het aspect bodem zijn er geen verdenkingen op voorhand bekend, toch dient dit nader uitgezocht te worden met een bodemonderzoek in het kader van de activiteit bouwen.

In het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) zal dit aspect nader worden onderzocht.

Flora en fauna

Op voorhand zijn er geen verdenkingen. De locatie c.q. beoogd woonperceel is momenteel in gebruik als weiland en wordt regelmatig onderhouden. Er is ter plaatse geen beplanting aanwezig. Er zijn hiermee verder geen beschermende plant- en diersoorten in het geding.

Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Geur

In de directe omgeving van de locatie zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Het aspect geur is dan ook niet aan de orde. Dit aspect zal in het kader van de ruimtelijke motivering voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) nader worden toegelicht.

Stikstof

De locatie ligt op meer dan 6,7 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Voldoende aannemelijk is dat door de bouw en het gebruik van 1 woning de stikstof-uitstoot geen belemmering zal zijn, maar dit zal met een stikstofberekeningen (realisatie- en gebruiksfase) worden aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Water

In de toekomstige situatie zal er meer verharding aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Doordat het perceel meer dan voldoen groot is zal er genoeg ruimte en plek zijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein. Hierbij zal voldaan worden aan de bergingseis van het Waterschap Limburg dan wel de gemeente zelf.

Een en ander wordt in het kader van de watertoets en de waterparagraaf in een ruimtelijke motivering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Er wordt voor de locatie geen knelpunt verwacht door de afstand tot de (hoofd)wegen in de nabije omgeving. De locatie is niet gelegen binnen een geluidaanachtsgebied van een nabij gelegen weg.

Ter plaatse van de Vloedmolenweg komt alleen bestemmingsverkeer. Aan de achterzijde is de doorgaande weg van Weert naar België gelegen. Gezien het karakter van de weg en de verkeersintensiteit op deze weg wordt akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï is niet aan de orde.

Molenbiotoop

De locatie is gelegen binnen een molenbiotoop. Hier geldt een beperking qua bouwhoogte. Door aan te sluiten qua goot-/bouwhoogte bij de hoogte van de woningen in de omgeving zal dit niet tot problemen leiden.

Goed woon- en leefklimaat

Op basis van voorgaande aspecten kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen knelpunten zijn voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen op deze locatie.

Verzoek

Op basis van bovenstaande overwegingen verzoeken wij u namens de initiatiefnemer (bestuurlijke) principemedewerking te verlenen aan het mogen afwijken van het omgevingsplan van de gemeente Weert op basis van een concreet planvoornemen c.q. nog nader uit te werken bouwplan. Graag vernemen wij uw standpunt omtrent het voornemen en of u in dat opzicht bereid bent de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure op te starten.

Bij een positief standpunt uwerzijds zal initiatiefnemer graag met u in overleg treden over het vervolgtraject en de noodzakelijke werkzaamheden en onderzoeken. Initiatiefnemer zal dan de benodigde gegevens verder en gedetailleerd uitwerken en overleggen, zodat de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen.

Mocht u omtrent dit verzoek nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen, kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer

[REDACTED]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling