

RvR Limburg C.V.

Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Weert, - 3 DEC. 2021

Onderwerp : principeverzoek rvr woning Breyvin tussen 11 en 13 te Stramproy
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1514442/1514449

Beste

Op 17 november 2021 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek heeft betrekking op de bouw van een ruimte voor ruimte woning aan de Breyvin tussen de huisnummers 11 en 13 te Stramproy. Hieronder ontvangt u een reactie.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening is voor principeverzoeken voor ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan leges verschuldigd. De leges voor dit soort verzoeken bedraagt € 1.210,00 (prijspeil 2021). Deze kosten worden alleen in rekening gebracht indien in het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen en ook niet via een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking kan worden verleend. Deze kosten worden verrekend met de legeskosten van een bestemmingsplan of een Omgevingsvergunning, indien een positief besluit genomen wordt op het verzoek en het initiatief doorgang vindt. Uw brief betreft een verzoek waarvoor leges verschuldigd is.

Antwoord

Wij geven u via deze brief daarom de keuze uit het volgende:

1. U wenst een uitspraak van het college van burgemeester en wethouders op uw verzoek, in dat geval bent u € 1.210,00 aan leges verschuldigd, of
2. U neemt genoegen met een ambtelijk advies dat is besproken en afgestemd met portefeuillehouder/wethouder van Eijk, in dat geval bent u geen leges verschuldigd. Het ambtelijk advies is dat uw verzoek dient te worden afgewezen. Dit kunnen wij als volgt onderbouwen.

Uitgangspunt voor de realisering van ruimte voor ruimte woningen is dat er sprake dient te zijn van een lint of cluster. Dat betekent dat er een open plek tussen bebouwing wordt opgevuld zodat er een sluitend lint of cluster ontstaat. Er dient geen sprake te zijn van

het verlengen van een lint of cluster. In dit geval is er ons inziens wel sprake van het verlengen van een lint. Dit kunnen we als volgt onderbouwen.

Het lint bevindt zich aan de Horsterweg. De woning Breyvin 13 bevindt zich weliswaar achter dit lint. De woning Breyvin 13 en de tegenover de woning gelegen schuur vormen de begrenzing van het bebouwde gebied en het buitengebied. Deze begrenzing wordt op een natuurlijke wijze vormgegeven door waterloop de Vliet. Het vergezicht op de Breyvin vanaf de Vliet ondersteunt dit.

De open ruimte tussen de woningen Breyvin 11 en 13 bedraagt ongeveer 117 m, tussen de woonbestemmingen bedraagt deze afstand ongeveer 94 m. Uitgaande van een gebruikelijke afmeting van 25 m x 40 m voor een ruimte voor ruimte kavel en rekening houdend met de breedte van de Vliet resteert een open ruimte van ongeveer 65 m wanneer aan de zuidzijde van de Vliet een woningbouwkavel wordt geprojecteerd. De in uw brief genoemde 30-40 m komt ons inziens niet overeen met de werkelijke situatie. Deze open ruimte aan de zuidzijde richting Breyvin 11 is te groot om van een lint te spreken. Het behoud van het wijdse uitzicht is daarnaast voor ons ook heel belangrijk.

Verder merken wij op dat u in uw brief aangeeft dat de provincie de locatie kansrijk acht. U heeft hierbij verzuimd de nuancering van de provincie toe te voegen: stedenbouwkundig niet helemaal ideaal, dus we begrijpen de terughoudendheid van de gemeente.

Gelet op bovenstaande komen we niet toe aan uw verzoek om een project met meerdere woningen te ontwikkelen zoals levensloopbestendige woningen en/of starterswoningen. Daarover merken we overigens op dat in Stramproy meerdere woningbouwontwikkelingen lopen, waaronder met levensloopbestendige woningen en sociale woningen.

Alternatieve locatie

Wij zien wel mogelijkheden om aan de overzijde van de woning Breyvin 13, tussen de bestaande woning aan de Horsterweg 49A en de bestaande schuur (perceel is kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie F, nummer 926), een ruimte voor ruimte woning te realiseren. Wij adviseren u om deze locatie te overwegen.

Uitspraak college

Wij verzoeken u uiterlijk 1 januari 2022 schriftelijk door te geven of u een uitspraak wilt van het college van burgemeester en wethouders op uw principeverzoek. Dit kan per e-mail aan m.arts@weert.nl.

Tot slot

We betreuren het dat u het afgesproken proces omtrent de beoordeling van potentiële locaties terzijde heeft geschoven. Wij gaan er van uit dat dit eenmalig was en dat u in het vervolg het afgesproken proces respecteert. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Marian Arts. Zij zijn bereikbaar op telefoonnummers (0495) 575221 en (0495) 575236 of via voornoemde e-mail adres.

Met vriendelijke groeten,



Hoofd afdeling Ruimte & Economie
