

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-572916
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer:	572913
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Julianastraat 26 Stramproy in 10 appartementen.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het pand Julianastraat 26 te Stramproy tot 10 appartementen met een Omgevingsvergunning (uitgebreid) tot uiterlijk 1 maart 2019.

Inleiding

Op 13 juli 2018 is een principeverzoek ingediend door Kwaspens Architectuur namens Vimo Vastgoed Stramproy B.V. Het verzoek richt zich op de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Julianastraat 26 te Stramproy. Het betreft een voormalig winkelpand dat reeds langere tijd leeg staat. Initiatiefnemer heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar over de verwerving van het pand.

Het college heeft op 5 december 2017 in principe ingestemd met de transformatie van het pand in 8 sociale huurwoningen, zulks naar aanleiding van een principeverzoek van Woningstichting Sint Joseph. De woningstichting heeft echter geen overeenstemming kunnen bereiken over de verwerving van het pand. Daarom is aan dit initiatief geen vervolg gegeven. De woningstichting ging bij haar plan uit van transformatie, met behoud van het gebouw. Op de begane grond werden vijf appartementen voorzien en op de eerste verdieping drie.

Voorliggend initiatief gaat uit van sloop en nieuwbouw, met op de begane grond eveneens vijf appartementen en op de eerste verdieping drie appartementen. Op de tweede verdieping, onder de kap, worden twee appartementen voorzien. Daarmee is een massa voorzien van twee verdiepingen met kap, hetgeen passend is bij het straatbeeld van de Julianastraat. In dit straatbeeld wisselen bouw- en goothoogten elkaar af van panden in een verdieping met kap en panden in twee verdiepingen met kap.

Weert, 16 juli 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord		<i>M</i>	<i>g</i>	<i>MvdH</i>	<i>TG</i>	<i>WvE</i>	<i>PS</i>
	bespreken				<i>MvdH</i>			
Soort besluit: Besluit college		14082018						

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord *Brief aanpassen*
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: *14.08-2018*

Niet akkoord
 Gewijzigde versie

A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Nummer: *22*

De secretaris, *[Handwritten Signature]*

Ter plaatse is op korte termijn van kracht het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. De locatie heeft de bestemming 'Wonen'. De aanduiding 'detailhandel' is in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan geschrapt, aangezien ter plaatse al langere tijd geen detailhandel meer aanwezig is.

Beoogd effect/doel

Het doel is de leegstand op te heffen en een nuttig gebruik voor de locatie te bewerkstelligen. Het betreft inmiddels een 'rotte plek'. Daarnaast wordt met dit voorstel ingespeeld op de woningbehoefte in Stramproy.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Julianastraat 26 ligt buiten het dorpswinkelcentrum en is daarmee geen kansrijk gebied. De oppervlakte detailhandel was 559 m². Verder is ter plaatse één woning toegelaten.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden in principe alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij - 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij - 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. Dat is hier het geval. Het betreffende pand staat al ca. 7 jaar leeg en is aan het vervallen.

2. Het plan speelt in op de woningbehoefte in Stramproy.

Stramproy kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens, ongeveer 130 tot de top van het aantal huishoudens, te verdelen in ongeveer 30 huurwoningen en 100 koopwoningen. De gemeente wil initiatieven graag faciliteren, nu de gemeente zelf geen gronden meer heeft in Stramproy voor woningbouw. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan levensloopbestendige woningen. In voorliggend plan zijn de woningen op de begane grond toegankelijk. De woningen onder de kap zijn voorzien voor jongeren.

3. Op de begane grond wordt niet meer bebouwing toegevoegd.

Het bebouwd oppervlak op de begane grond neemt niet toe. Daarmee wordt de inbreuk op de omgeving aanvaardbaar geacht.

4. Het nieuwe pand wordt energieneutraal gebouwd.

Het voornemen is het nieuwe pand energieneutraal te realiseren, met warmtepomp, vloerverwarming, warmte terugwinning, en PV-panelen.

5. De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 maart 2019, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

1. Onderbouwing van de parkeerbalans is een aandachtspunt.

Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd bij 10 woningen. Dit betekent gemiddeld 1,2 parkeerplaats per woning. Beoordeeld dient nog te worden of dit voldoende is, rekening houdend met de beschikbare openbare parkeerplaatsen aan de Julianastraat.

2. Op de achterzijde wordt een grote dakkapel voorzien.

In de massastudie is op de tweede verdieping een grote dakkapel voorzien aan de achterzijde. Dit heeft een grote impact op de omgeving (inkijk en massaliteit gebouw). Met dakramen wordt deze impact al een stuk minder. Geadviseerd wordt initiatiefnemer in overweging te geven om bij voorkeur dakramen te plaatsen, eventueel gecombineerd met kleine dakkapellen.

3. Bergingen bij de woningen ontbreken nog.

Bij de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met het toevoegen van bergingen bij de woningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.725,25 (prijsspeil 2018). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van de Omgevingsvergunning (uitgebreid).

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer dient uiterlijk 1 maart 2019 een omgevingsvergunning (uitgebreid) aan te vragen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Anouk Beurskens, Marjo Beeren en Eliane Janssen

Extern:

Geert-Jan Kwaspen (adviseur) en Vitor Moonen (initiatiefnemer)

Bijlagen:

1. Principeverzoek met bijlage
2. Afbeeldingen
3. Antwoordbrief met bijlage