

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-574231
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-5752321)	Zaaknummer:	574228
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling locatie Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy in 10 sociale huurwoningen.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Mgr. Nolensstraat 5/5A Stramproy tot 10 sociale huurwoningen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) tot uiterlijk 1 juli 2021.

Inleiding

Op 14 juni 2018 is een principeverzoek ontvangen van Woningstichting Sint Joseph voor de herontwikkeling van de locatie Mgr. Nolensstraat 5/5A in 10 sociale huurwoningen. Het betreft een locatie waar thans nog een bakkerij met winkel en woning gevestigd is. De locatie komt in 2021 beschikbaar voor herontwikkeling. Vanwege de verscherpte eisen op grond van de Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden, dient de Autoriteit Woningcorporaties in te stemmen met de verwerving van dit, thans nog commercieel, vastgoed. Hierbij hoort een principe instemming van de gemeente.

Voorliggend plan gaat uit van sloop van de locatie en de bouw van 6 appartementen in 2 lagen aan de straatzijde en 4 grondgebonden woningen aan de achterzijde. Het ontwerp heeft de vorm van een halve hoeveboerderij. Parkeren vindt plaats aan de achterzijde. Aan het planvoornemen heeft een stedenbouwkundige studie ten grondslag gelegen, waarbij verschillende varianten zijn onderzocht. Deze studie is bijgevoegd.

Ter plaatse is op korte termijn (naar verwachting 17 augustus 2018) van kracht het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy'. De locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Het toevoegen van woningen binnen het bouwvlak is rechtstreeks toegelaten. Het bouwen van woningen buiten het bouwvlak is niet toegelaten. Het plan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Weert, 23 juli 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord		<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college		<i>14.08.2018</i>						

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: *14.08.2018*
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- Nummer: *20*

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris, *[Handwritten signature]*

Beoogd effect/doel

Met voorliggend initiatief wordt ingespeeld op de woningbehoefte in Stramproy en worden m² detailhandel geschraapt. Dit is een mooi voorbeeld van transformatie op een centrumlocatie.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van de planvoorraad voor woningen vastgelegd. 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. Dat is hier het geval. Op het terrein is 250 m² aan winkel- en industrie functie aanwezig (bakkerij). De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: onder andere in de dorpswinkelcentra. De locatie aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A ligt net buiten het dorpswinkelcentrum. Verder is ter plaatse één woning aanwezig.

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 (sociale) 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 op de verdieping zijn voorzien voor jongeren. De woningen liggen dicht bij de voorzieningen en de zeven begane grond woningen zijn daarmee uitermate geschikt voor ouderen. Sociale contacten kunnen worden aangehaald in de gemeenschappelijke binnentuin, die in het plan is voorzien.

3. Een stedenbouwkundige visie heeft uitsluitel gegeven over de voorkeursvariant.

In een stedenbouwkundige visie, welke bij het principeverzoek is gevoegd, zijn diverse varianten onderzocht, waaronder wonen rondom een parkeerterrein, een compact blok, een woonboerderij en een hoeveboerderij. De hoeveboerderij is de voorkeursvariant, mede aangezien in Stramproy twee hoeveboerderijen aanwezig zijn (aan de Wilhelminastraat en aan de Julianastraat).

4. De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 juli 2021.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2021 te verbinden. In dit geval is het een lange termijn. Reden is dat het pand in 2021 beschikbaar komt. Zie ook bij de inleiding.

Kanttekeningen en risico's

1. Onderbouwing van de parkeerbalans is een aandachtspunt.

In de stedenbouwkundige visie zijn 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Verder zijn openbare parkeerplaatsen langs de Mgr. Nolensstraat aanwezig. Onderbouwd dient nog te worden of dit voldoende is.

2. Bij voorkeur worden aan de achterzijde van de dakvlakken geen raamopeningen/dakramen voorzien.

Om inzicht te voorkomen en ter waarborging van de privacy van de omliggende woningen aan de Prinses Beatrixstraat en Doctor Poelsstraat is het wenselijk dat in de dakvlakken

aan de achterzijde van de grondgebonden woningen geen dakkapellen of dakramen worden voorzien.

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

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

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 juli 2021 een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens

Extern:

Woningstichting Sint Joseph: Paul Sebregts
NLUD: Rob van der Wijst (stedenbouwkundige)
Kwaspen Architectuur: Geert-Jan Kwaspen (architect)

Bijlagen:

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