

Woningstichting Sint Joseph
t.a.v. de heer P. Sebregts
Sint Willibrordusstraat 2A
6039 CA STRAMPROY

Weert, **16 AUG. 2018**

Onderwerp : principeverzoek herontwikkeling locatie Mgr. Nolensstraat 5/5A
Ons kenmerk : DJ-574228

Geachte heer Sebregts,

Op 14 juni 2018 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Mgr. Nolensstraat 5/5A te Stramproy (perceel gemeente Weert SRY sectie D nummers 4509 en 5225, tesamen groot 1.654 m²). Hierbij ontvangt u ons antwoord.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 10 sociale huurwoningen aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A te Stramproy, op perceel gemeente Weert SRY sectie D nummers 4509 en 5225, middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2021. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

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.

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.

Een stedenbouwkundige visie heeft uitsluitend 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).

Aandachtspunten

Onderbouw 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. Onderbouw dient nog te worden of dit voldoende is.

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

Om inkijk 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.

Bergingen bij de woningen ontbreken nog.

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

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aangaan.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juli 2021 te zijn ingediend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.833,80 (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 het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 824,40 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 en per email via m.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.833,80 (prijspeil 2018). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r.).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwning ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.