b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-937601
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 937598
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningbouw Kapelheuvelstraat Swartbroek.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden instemmen met het verzoek om gronden aan te kopen ten behoeve van uitbreiding van Swartbroek met woningbouw.

Inleiding

Door Vereijken Vastgoed B.V. is bij schrijven d.d. 7 juni 2019 een verzoek ingediend om gronden aan te kopen ten behoeve van een uitbreiding aan de Kapelheuvelstraat Swartbroek met 12 woningen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het bestemmingsplan laat woningbouw niet toe. Bovendien ligt er geen infrastructuur.

Het initiatief is ontstaan nadat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek, dat in 2018 heeft plaatsgevonden, zijn besproken met de dorpsraad. Er is een bouwcommissie ingesteld en er hebben in totaal drie bijeenkomsten met de inwoners van Swartbroek plaats gevonden. De eerste twee bijeenkomsten hebben op initiatief van de dorpsraad/de initiatiefnemer plaats gevonden om de behoefte en de mening van inwoners te peilen. Bij de derde bijeenkomst is de gemeente aanwezig geweest en zijn het gemeentelijk woonbeleid en het planvoornemen vanuit gemeentelijk perspectief toegelicht.

De dorpsraad heeft bij schrijven d.d. 8 november 2019 aangegeven dat woningbouw belangrijk is voor de leefbaarheid in het dorp en is verzocht het planvoornemen spoedig op te pakken.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. De bestemming is deels 'Verkeer' en deels 'Agrarisch'. Bij de recente herziening van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking voor 6 woningen aan de Rectorijstraat vervallen. Eerder is een wijzigingsbevoegdheid naar

Weert, 20 januari 2020	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 4 februari 2020 Nummer: 12

De secretaris,

woningbouw op de thans beoogde uitbreidingslocatie geschrapt. Dit is gebeurd in het kader van het terugdringen van de planvoorraad.

Beoogd effect/doel

Met dit besluit wordt een antwoord gegeven op het verzoek.

Argumenten

1.1 Kleinschalige woningbouw past binnen de visie van de gemeente op de uitbreiding van de dorpen.
Volgens het woningbehoefteonderzoek is er kwantitatieve woningbehoefte van 8 woningen in de periode 1-1-2017 tot de top van het aantal huishoudens in 2028 in Swartbroek. Sinds 1-1-2017 zijn in Swartbroek 2 woningen gereed gekomen. Per 1-1-2020 zijn in Swartbroek 7 woningen in aanbouw, 2 omgevingsvergunningen aanwezig voor vrijstaande woningen die nog niet in aanbouw genomen zijn en resteren bouwmogelijkheden voor 7 woningen. We kunnen zodoende concluderen dat er geen kwantitatieve resterende behoefte is in Swartbroek.

Er is echter wel een aanvullende kwalitatieve woningbehoefte. Het planvoornemen voorziet in starterswoningen en levensloopbestendige woningen. De bestaande plannen kunnen niet omgevormd worden in deze segmenten, het betreft hoofdzakelijk bouwkavels van derden. Blijkens het woningbehoefteonderzoek is er behoefte aan woningen voor jongeren < 30 jaar en aan levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet hier in. Men realiseert zich dat aan nieuwbouw een prijskaartje hangt. Daarom is het plan zo opgezet dat de tussenwoningen als 'starterswoning' worden gebouwd. De koopprijs ligt evengoed boven de € 200.000,-. Er worden verder halfvrijstaande woningen gebouwd, die als 'starterswoning plus' kunnen worden uitgevoerd of als levensloopbestendige woning middels een aanbouw met slaapkamer en badkamer. Verder zijn er bungalows voorzien. Er resteert ruimte voor de uitgifte van één bouwkavel door de gemeente dan wel de bouw van een tweekapper. Dit wordt vooralsnog open gelaten, de keuze wordt later gemaakt.

Beleidsmatig past woningbouw in de dorpen, echter dit dient mondjesmaat plaats te vinden. Voorliggend plan kan gefaseerd worden uitgevoerd. Verder betreft dit een nieuw plan dat zorgt voor een toename van de planvoorraad. Deze toename kan worden opgevangen binnen de ruimte die beschikbaar komt nu de prognoses hoger uitvallen.

Verder is de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. In de aanmeldingsnotitie en het bestemmingsplan dient de onderbouwing plaats te vinden. Tevens wordt het plan regionaal afgestemd.

1.2 In het verzoek heeft initiatiefnemer geen rekening gehouden met de aanwezigheid van drie bomen.
Nadat het verzoek is ingediend heeft de gemeente het planvoornemen ter hand genomen en is een projectleider aangesteld. De verkaveling die bij het principeverzoek is gevoegd is efficiënt voor initiatiefnemer (rechthoekige grondstroken), er resteren echter ongunstige reststroken voor de gemeente. Verder blijkt er geen rekening te zijn gehouden met drie bestaande bomen, die bij voorkeur ingepast dienen te worden. Tot slot blijkt initiatiefnemer gaandeweg het traject de maten van de woningen te hebben aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke verzoek. Dit alles zorgt er voor dat het stedenbouwkundig plan aangepast dient te worden. In overleg met de initiatiefnemer is dit gebeurd. De conclusie is dat het aantal projectmatig te bouwen woningen uitkomt op 11 (een tussenwoning minder) en dat er één bouwkavel uitgegeven kan worden door de gemeente of dat hier een tweekapper komt. Het totaal aantal woningen komt dan uit op 12 of 13. Ten aanzien van de openbare ruimte wordt door de gemeente een

inrichtingsplan gemaakt. Hierin is onder andere ruimte voorzien voor aanplant van extra bomen en zichtbaar water.

1.3 Er wordt rekening gehouden met het nabij gelegen speelterrein.
Op uitdrukkelijk verzoek van de inwoners vindt uitbreiding met woningbouw niet plaats aan de Rectorijstraat, waar al infrastructuur ligt. Op deze gronden is een speelterrein aanwezig. De inwoners willen dat dit speelterreintje tussen de woningen blijft liggen en niet verplaatst wordt naar een achter de woningen gelegen locatie, waarop dan geen zicht meer is.

Er loopt een traject voor de herinrichting van het speelterrein. Het op de locatie van de woningbouw aanwezige trapveldje wordt ingepast bij de herinrichting van het speelterrein en zal naar wens van de inwoners meer het idee van een voetbalkooi krijgen. Deze herinrichting kan volledig naast de planontwikkeling voor woningbouw opgepakt worden en heeft een ander tempo. De herinrichting van het speelterrein kan zonder planologische procedures plaatsvinden. Voor de woningbouw dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Dit gaat gepaard met een langere doorlooptijd.

1.4 Er wordt rekening gehouden met verhuurde grondstroken.
Een aantal bewoners van de bestaande woningen heeft aan de zijde van de beoogde uitbreiding grond van de gemeente gehuurd. Met deze bewoners hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden. De bewoners krijgen de mogelijkheid de grond te kopen. Als dat niet gewenst is dient beëindiging van het grondgebruik plaats te vinden. In het plan is rekening gehouden met de voorkeur die is aangegeven.

1.5 Er wordt een voorbehoud gemaakt.
Initiatiefnemer verzoekt gronden ten behoeve van woningbouw aan te kopen. Dat is echter op dit moment nog niet aan de orde, aangezien de gronden niet bouwrijp zijn en nog getaxeerd moeten worden. Bovendien dient de financiële haalbaarheid nog te worden onderzocht en dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Uiteindelijk dient de raad te beslissen over het bestemmingsplan en het openen van een grondexploitatie. Het is de bedoeling dat initiatiefnemer de gronden voor de projectbouw afneemt. Dienaangaande wordt een voorbehoud gemaakt.

Kanttekeningen en risico's

Er is een risico dat de initiatiefnemer uiteindelijk afziet van aankoop van de gronden. In dat geval zullen de gronden in de markt gezet worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er dient nog een grondexploitatie te worden opgezet. Er dient onder andere nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. De uitkomsten van de grondexploitatie zijn nog niet bekend. Het uitgangspunt is dat de grondexploitatie minimaal kostendekkend moet zijn. Verder dient de gemeenteraad in te stemmen met het openen van een grondexploitatie. Dit zal uiterlijk tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan gebeuren. Het bestemmingsplan staat open voor zienswijzen en beroep. Verder dienen de uit te geven gronden te worden getaxeerd en initiatiefnemer dient de gronden tegen taxatiewaarde af te nemen. Dit alles dient nog in gang te worden gezet. Met initiatiefnemer is nog geen verkoopovereenkomst overeen gekomen. Om voornoemde redenen dient een voorbehoud te worden gemaakt. Dit in verband met de te doorlopen procedures en de afspraken die nog met initiatiefnemer gemaakt dienen te worden.

Duurzaamheid

Er kan een groen en duurzaam woonmilieu worden gecreëerd. Er is veel ruimte om bomen toe te voegen en om een biodiverse openbare ruimte te realiseren, mede vanwege de aanwezigheid van water.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kunnen de voorstellen met betrekking tot het bestemmingsplan en het openen van een grondexploitatie in het derde kwartaal van 2020 aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit. De dorpsraad wordt tevens geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Orte Hermus, Rianne Bader, Lusan Korten
Projecten: Roeland Kolkmeijer
OG: Frank van Kruijsdijk, Wil op het Roodt

Extern:

Initiatiefnemers Gerold Vereijken en Ger Smolenaers
Dorpsraad en inwoners Swartbroek

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Brief dorpsraad Swartbroek
3. Afbeeldingen locatie
4. Stedenbouwkundige visie
5. Factsheet Swartbroek woningmarktonderzoek
6. Antwoordbrief