b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1216776
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1216771
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Veldstraat 73 Stramproy.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 en omgeving middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening tot uiterlijk 1 juli 2021.

Inleiding

Door Kwaspen Architectuur is namens de eigenaar een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 naar woningbouw. Het initiatief heeft betrekking op een intensief veehouderijbedrijf (pluimveehouderij). De locatie is niet toekomstbestendig. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt vanwege de ligging in de directe omgeving van het bebouwd gebied van Stramproy met woningbouw en solitaire woningen direct grenzend aan de locatie. Er doet zich thans de mogelijkheid voor het bedrijf te beëindigen.

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 41 woningen en de sloop van 1 woning. Per saldo bedraagt de toename 40 woningen. Er wordt uitgegaan van 11 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen en voor het overige bouwkavels.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch –Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen'. De woning Crixstraat 10 betreft een zogenaamde 'plattelandswoning' en dient omgezet te worden naar 'Wonen'. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Het doel is een antwoord op het principeverzoek te geven en een knelsituatie te beëindigen.

Weert, 30 november 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.: 15 december 2020 Nummer: 27

De secretaris,

Argumenten

1.1 Stramproy kent nog een forse aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.
De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente is zodoende afhankelijk van initiatieven van derden. Er zijn woningbouwplannen in voorbereiding. Het bestemmingsplanplan Lambroek met 35 woningen kan naar verwachting op korte termijn in procedure worden gebracht. Dit is afhankelijk van het afronden van de anterieure overeenkomst. Aan de Walestraat is een plan in voorbereiding voor 9 woningen. Verder heeft Woningstichting Sint Joseph plannen in voorbereiding voor 21 sociale huurwoningen (Burgemeester Smeijersweg en Mgr. Nolensstraat). Tot slot lopen er transformatieplannen voor enkele woningen en plannen voor incidentele nieuwbouw woningen. Alles bij elkaar zijn er per 1-1-2020 plannen voor 100 woningen in Stramproy.

De prognose Etil 2019 kent voor Stramproy een grotere groei van het aantal huishoudens dan op grond van de prognose Etil 2017, waarop de structuurvisie is gebaseerd, was voorzien: +95 huishoudens. De groei bedraagt 246 huishoudens in de periode 2014 tot 2032, de top van het aantal huishoudens. In de periode 2014-2020 zijn netto 27 woningen gerealiseerd in Stramproy. Rekening houdend met het tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren, is er per 1-1-2020 nog een kwantitatieve woningbehoefte van 219 woningen in Stramproy. De planvoorraad omvat 100 woningen. De conclusie is dat er kwantitatieve ruimte is voor woningbouw in Stramproy.

1.2 De druk op de woningmarkt is groot.
Stramproy is in de periode 1-1-2014 tot 1-1-2020 met 115 huishoudens gegroeid, de woningvoorraad is in deze periode met netto 27 woningen toegenomen. Dat is mede de reden dat de druk op de woningmarkt ongekend hoog is. Het aantal te koop staande woningen in Stramproy is met 10 woningen historisch laag.

1.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningbehoefte in Stramproy.
In het programma 'Weert koerst op verbinding' zijn tempo houden op bouwontwikkeling, bouwen op basis van de behoefte en woningbouw in de kerkdorpen opgenomen. Onderkend is dat aanvullende woningbouw in Stramproy nodig is. Het in het plan Veldstraat 73 voorzien programma met 11 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen en voor het overige bouwkavels is een mooie aanvulling op de andere woningbouwontwikkelingen in Stramproy. Bouwkavels zijn slechts beperkt voorzien in het plan Lambroek. Zodoende wordt ingezet op doorstroming, zodat andere woningen, waaronder woningen voor starters, vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

1.4 Aan de stedenbouwkundige opzet heeft een analyse van de historie ten grondslag gelegen.
Het voorkeursmodel zorgt voor een hoogwaardig woongebied met ruime percelen rondom een centraal groen plein. Dit groene plein vormt het hart van dit nieuwe buurtschap waar een groot deel van de woningen op uitkijken en zorgt voor gemeenschapszin. Vooral als in de toekomst de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk worden voor dit groene plein dat verwijst naar de vele brinkjes die gehucht Bergeroth in het verleden rijk was en die nog steeds zichtbaar zijn. Het groene plein is met dorpse straten met groene bermen verbonden met de Veldstraat en de Boschstraat wat zorgt voor verbondenheid met en verfijning van de voormalige fijnmazige structuur van landwegen die Bergeroth vormden. De woningen op de overgang van bebouwd gebied naar buitengebied liggen deels met de achtertuinen naar het buitengebied en deels met de voortuinen naar het buitengebied. Hierdoor ontstaat een passend en gevarieerd beeld richting het buitengebied waarbij de woningen opgaan in het groen van de tuinen. Om de kwaliteit van de bebouwing te borgen wordt geadviseerd een beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkeling te koppelen.

1.5 Het initiatief past binnen de Landbouwvisie Weert 2030, niet méér maar beter.
Een van de waarden zoals benoemd in de landbouwvisie is (positieve) gezondheid. De fysieke leefomgeving, ook die in het buitengebied, speelt een rol in het sociaal domein: een veilige, gezonde en sociale woonomgeving draagt bij aan de maatschappelijke effecten die we willen bereiken in het sociaal domein. Het gaat dan om positieve gezondheid, om je prettig voelen in je eigen buurt, de wijze waarop de publieke ruimte is ingericht, wonen met voldoende recreatieve en natuurrijke voorzieningen in de buurt en de mogelijkheid hebben daar gebruik van te maken. Dit betekent wel dat het nodig is dat die fysieke leefomgeving wint aan kwaliteit: vermindering van emissie (o.a. geuroverlast en fijnstof) is een voorwaarde om de schadelijke effecten voor mens, dier en natuur te voorkomen. In dit geval wordt een knelsituatie opgelost. Er is sprake van een overbelaste situatie met betrekking tot geur en fijnstof.

1.6 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 juli 2021, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er dienen aanpassingen plaats te vinden in de openbare ruimte.
Het plan heeft invloed op de bestaande infrastructuur. Deze is niet overal afgestemd op de toename van het verkeer, dat een gevolg zal zijn van de ontwikkeling. Dit betekent dat er aanpassingen nodig zullen zijn. De kosten van de aanpassingen worden verhaald op de initiatiefnemer.

1.2 De gemeente gaat uit van een ontwikkeling met één contractpartner.
Het plan heeft betrekking op gronden van verschillende eigenaren. Enkele grondeigenaren wensen een bouwkavel op eigen gronden ten behoeve van eigen gebruik of verkoop. Dit betekent dat er ontwikkelingen plaats vinden op gronden van verschillende eigenaren. Om risico's voor de gemeente te voorkomen is uitgangspunt dat de gemeente één contractpartner heeft. De initiatiefnemer dient zelf met de verschillende grondeigenaren een overeenkomst aan te gaan.

1.3 Er dient rekening te worden gehouden met omliggende agrarische bedrijven.
Het in beeld brengen van de milieusituatie is een van de eerste stappen bij de planuitwerking, zodat geborgd wordt dat in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering niet beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges
Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00. De leges voor dit principeverzoek bedragen € 1.193,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 810 00 00, categorie: 734 0012).

Bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen
Getoetst dient nog te worden of een bijdrage plaats kan vinden aan Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de structuurvisie. De afdracht is € 18,- per m² uitgeefbaar gebied en dient te worden afgedragen indien de grondexploitatie dit toelaat. Dit geld wordt gestort in het Stedelijk Groenfonds. Initiatiefnemer wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Duurzaamheid

De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de milieusituatie ter plaatse. De woningen dienen aan de BENG-normen, die 1 januari 2021 in gaan, te voldoen.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer wordt tot 1 juli 2021 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

De omwonenden en de wijkraad worden door initiatiefnemer vóór 18 december 2020 geïnformeerd.

Het initiatief wordt voorbesproken met de provincie Limburg en wordt regionaal afgestemd in het ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het initiatief is besproken in het intaketeam, hierbij waren aanwezig: Rianne Badder, Orte Hermus, Marjo Beeren, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg, Roy Ritzen, Luud Thijssen, Dirk Franssen en Peter Kuppens
Het initiatief is afgestemd met Arjen Obbema en Joyce Zeeuwen
Communicatie: Dirk Küsters

Extern:

Initiatiefnemer en betrokken particuliere grondeigenaren

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Schetsboek Veldstraat 73
3. Stedenbouwkundig plan Veldstraat 73
4. Afbeeldingen locatie
5. Antwoordbrief