Kwaspen
architectuur

+31 495 78 90 45
info@kwaspen-architectuur.nl
www.kwaspen-architectuur.nl

Mulderstraat 14
6039 DE Stramproy

Gemeente Weert
t.a.v. het college van B&W
Postbus 950
6000 AZ Weert

Onderwerp : Principe verzoek transformatie Veldstraat 73 te Stramproy
Projectcode : 20-000
Datum : 19-11-2020

Geacht college,

In opdracht van Schreurs Stramproy b.v. hebben NLUD en Kwaspen Architectuur een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de transformatie van de pluimveehouderij aan de Veldstraat 73 in Stramproy.

De ligging van de grootschalige pluimveehouderij ter plaatse van Veldstraat 73 te Stramproy, tegen de bebouwde kom, beperkt de groeimogelijkheden van het bedrijf en daarmee het perspectief voor de toekomst. Schreurs Stramproy b.v. als eigenaar van de pluimveehouderij ziet kansen in het stoppen van de pluimveehouderij en de transformatie van het perceel naar een groen, landelijk en ontspannen woongebied. In dit principeverzoek vraagt Schreurs Stramproy b.v. u om planologische medewerking om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Doel van die bestemmingswijziging is om na sloop van de pluimveehouderij maximaal 36 woningen te realiseren op de kadastrale percelen 742 (volledig), 743, 541, 534 en 631 (deels) en 632 (volledig) conform het voorkeursmodel "Buurtschap Lewieze" d.d. 16-11-2020. Dit stedenbouwkundig plan is opgenomen bij het schetsboek dat als bijlage bij dit principeverzoek is gevoegd.

Het voorkeursmodel "Buurtschap Lewieze" is reeds 3 juli jongstleden toegelicht en besproken met de ambtenaren mevrouw Arts en de heer Kuppens van de gemeente Weert. Tijdens dat gesprek heeft stedenbouwkundige Rob van der Wijst toegelicht dat 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 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.

Door de combinatie van grote percelen (25) en levensloopbestendige woningen (11) ontstaat er in de toekomst een mix van gezinnen en ouderen en daarmee een gemeenschap die elkaar kan ondersteunen. Daarnaast zorgt dit plan voor doorstroming op de woningmarkt in Stramproy doordat betaalbare woningen in de bebouwde kom vrijkomen die geschikt zijn voor starters en jonge gezinnen. De grote percelen variëren in grootte van ca. 570 m² tot ca. 990 m². De levensloopbestendige woningen zijn kleine twee-onder-één-kap woningen van één laag met kap met een volledig woonprogramma op de begane grond en een extra logeer- of werkkamer op de verdieping. Eén levensloopbestendige woning is een geschakelde woning. Alle levensloopbestendige woningen hebben een eigen garage of berging met inrit.

Kwaspen
architectuur

+31 495 78 90 45
info@kwaspen-architectuur.nl
www.kwaspen-architectuur.nl

Mulderstraat 14
6039 DE Stramproy

Na bespreking van dit voorkeursmodel met de benoemde ambtenaren heeft Schreurs Stramproy b.v. per e-mail een ambtelijke reactie ontvangen op het besproken voorkeursmodel. In de betreffende e-mail is aangegeven dat de gemeente Weert positief staat tegenover het voorstel met een enkele kanttekening. Die kanttekening betreft de vier percelen aan de noordzijde aangezien ze niet zouden aansluiten op het bestaand bebouwd gebied. Schreurs Stramproy b.v. is samen met de adviseurs van mening dat deze vier woningen net zo goed aansluiten bij de bebouwde kom van Stramproy als de rest van het plan. De woningen liggen namelijk dichter bij de Veldstraat dan een deel van de overige woningen in het nieuwe buurtschap. Daarnaast zullen de bestaande woningen aan de Veldstraat (nr. 75 en 77) geen hinder ondervinden door de grote tuinen en houtwallen ter afscherming van die tuinen. Tevens zien wij de verbindingsroute vanaf het groene plein naar de Boschstraat als een belangrijk element dat er voor zorgt dat het plan optimaal verweven raakt met de fijnmazige structuur van (voormalige) landwegen. Het zorgt ervoor dat het buurtschap geen doodlopend afgesloten woongebied wordt. Ook voor de spreiding van verkeer en bij calamiteiten heeft de verbinding naar de Boschstraat voordelen.

In het huidige plan zijn de aangrenzende percelen aan de Veldstraat bij het plan betrokken, waarmee het gehele plan nog beter aansluit bij de bestaande kern. Met name langs de Veldstraat, waar de agrariche bestemming bij de kern wordt betrokken. Wij gaan er dan ook vanuit dat de oorspronkelijke kanttekening geen belemmering hoeft te zijn voor de transformatie van de pluimveehouderrij tot woongebied inclusief de vier percelen aan de noordzijde. Deze vier percelen zijn juist van belang voor Schreurs Stramproy b.v. voor de financiële haalbaarheid.

Graag verneemt Schreurs Stramproy b.v. op korte termijn of het College van Burgemeester en Wethouders planologische medewerking toezegt voor de ontwikkeling en realisatie van “Buurtschap Lewieze” ter plaatse van de pluimveehouderij aan de Veldstraat 73 te Stramproy. Schreurs Stramproy b.v. wil graag zo spoedig mogelijk deze ontwikkeling tot stand brengen in verband met aankomende grote investeringen in de pluimveehouderij en hoopt dan ook op een positief besluit zodat die investeringen achterwege kunnen blijven. Indien daar behoefte aan is zijn wij als vanzelfsprekend bereid om in een gesprek met (een afvaardiging van) het college onze plannen en planning nader toe te lichten.

In de bijlage het stedenbouwkundig plan.

Vriendelijke groeten,

[redacted]