GEMEENTE WEERT

Kwaspen Architectuur
[redacted]

Weert, 17 DEC. 2020

Onderwerp : Principeverzoek Veldstraat 73
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1216771/1216801

Beste [redacted]

Op 19 november 2020 heeft u een principeverzoek naar de gemeente gestuurd. Dit verzoek heeft betrekking op de locatie Veldstraat 73 te Stramproy. Verzocht wordt om principe medewerking om de locatie Veldstraat 73 en omgeving te saneren en te herontwikkelen naar woningbouw. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit
Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 en omgeving (perceel gemeente Weert SRY sectie G nummers 530 (ged.), 534 (ged.), 540 (ged.), 541, 631 (ged.), 632, 742, 743) naar 41 woningen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2021. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering
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 bestemmingsplan 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

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl – Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

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.

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.

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.

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.

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.

Aandachtspunten
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 op de initiatiefnemer verhaald.

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.

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.

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. Wij vragen u, zodra dit is afgerond, de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Overeenkomst
Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden aangegaan. Dit is nodig aangezien de nog aan te leggen openbare ruimte uiteindelijk dient te worden overgedragen aan de gemeente. Bovendien dient bestaande openbare infrastructuur te worden aangepast als gevolg van de ontwikkeling. Tevens dienen afspraken gemaakt te worden over de kosten van de projectleider en eventueel over de bijdrage aan het Stedelijk Groenfonds.

Procedure
Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. 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.

Clausule
Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en die geldt tot uiterlijk 1 juli 2021. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan indien voor 1 juli 2021 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan is ontvangen. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer

mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging 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 € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.193,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan.
De factuur voor uw principeverzoek ad € 1.193,00 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 Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

M.J.M. Meertens	C.C. Leppink-Schuitema
gemeentesecretaris	burgemeester

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 € 6.229,00 (prijspeil 2020). 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, Wet natuurbescherming, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
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 onderbouwing 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 overgangsrechtovergangsrecht geregeld dient te worden en artikel **3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.