

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1596649
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Roeland Kolkmeijer (0495-575221 - 575330)	Zaaknummer: 1596648
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkeling woongebied Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy.

Voorstel

1. Met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.' in te stemmen.
2. Met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' in te stemmen.
3. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
4. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 15 december 2020 in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 en omliggende gronden te Stramproy naar woningbouw, waarbij uitgegaan wordt van een toevoeging van 40 woningen (11 levensloopbestendige woningen projectbouw en 29 bouwkavels).

Het college heeft op 25 januari 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

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 de mogelijkheid voor het bedrijf te verplaatsen.

Weert, 7 maart 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 22 maart 2022

Nummer: 6

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 6
 Pagina 1

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch –Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen'. De woning Crixstraat 10 betreft een agrarische bedrijfswoning (met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning') binnen het agrarisch bouwblok van de Veldstraat 73, dat met voorliggende ontwikkeling komt te vervallen. De woning blijft behouden en dient omgezet te worden naar een woonbestemming. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

De ontwikkeling is belangrijk om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien.

Argumenten

1.1 De afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling van het plan Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. De initiatiefnemer draagt de openbare infrastructuur (wegen en groen) over aan de gemeente wanneer deze woonrijp is gemaakt. Er zijn eveneens afspraken gemaakt over de kosten voor benodigde aanpassing van de bestaande infrastructuur.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen en de omheining van de private buitenruimte.

Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen en vormgeving van de erfafscheidingen. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan wordt tevens ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro).

3.1 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/uitvoering.

plan	aantal woning en	status
Lambroek	35	zitting hoger beroep Raad van State gepland op 29 maart 2022
Walestraat	9	vergunning verleend, start bouw in april 2022
Burgemeester Smeijersweg	11	in aanbouw
Mgr. Nolensstraat	10	bestemmingsplan is onherroepelijk, vergunning is aangevraagd
div. incidentele plannen	10	deels in uitvoering/vergunning verleend
Veldstraat 73	41	In voorbereiding
Totaal per 1-1-2022	116	

Per 1 januari 2021 bedroeg de planvoorraad in Stramproy 121 woningen.

Op grond van Etil 2019 (update) groeit Stramproy met 171 huishoudens in de periode vanaf 2018 en wordt de top in 2031/2032 bereikt. In de periode 2014 tot en met 2018

zijn netto 24 woningen gerealiseerd in Stramproy. Het aantal huishoudens is in deze periode gegroeid met 80. Er zijn zodoende 56 woningen minder gebouwd dan het aantal huishoudens is gegroeid. In 2019-2020 zijn per saldo 20 woningen toegevoegd in Stramproy.

Rekening houdend met het tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren ten opzichte van de groei van het aantal huishoudens, is er per 1-1-2021 nog een kwantitatieve woningbehoefte van 207 (= 171 + 56 - 20) woningen in Stramproy. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 in Stramproy is nog niet bekend. De planvoorraad per 1-1-2021 omvat netto 121 woningen, inclusief het plan Lewieze aan de Veldstraat 73. Het plan Veldstraat 73 omvat 41 woningen en er wordt één woning gesloopt. Netto worden 40 woningen toegevoegd. De conclusie is dat er kwantitatieve ruimte is in de planvoorraad voor de ontwikkeling Veldstraat 73.

In 2021 zijn overigens netto 12 woningen gerealiseerd in Stramproy. De planvoorraad per 1-1-2022 bedraagt 116 woningen. Alles bij elkaar is de woningbouw in Stramproy de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte.

3.2 De druk op de woningmarkt is groot.

Afgelopen jaren is de woningbouw achtergebleven bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dat is mede de reden dat de druk op de woningmarkt ongekend hoog is. Het aantal te koop staande woningen in Stramproy is met 13 woningen historisch laag, hiervan zijn 5 woningen in onderhandeling en zodoende zijn er maar 8 woningen beschikbaar.

3.3 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.

3.4 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 Crixstraat en 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 is een beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkeling gekoppeld.

3.5 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.

4.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende zes weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten van de ambtelijke begeleiding (€ 74.667,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Er zijn afspraken gemaakt over gemeentegrond die door NERA Stramproy BV dient te worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling (202 m², € 10.100,-). Tot slot is een afspraak gemaakt over een bankgarantie met betrekking tot planschade en het woonrijp maken en er is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (€ 150.000,-) overeen gekomen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). De financiële verwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, zodat dit bijgeraamd kan worden in de begroting. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn verstreken is. Daar tegenover staan hogere inkomsten in het kader van de OZB.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00. en zijn reeds in rekening gebracht. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan. Per saldo dient nog € 5.036,- aan leges te worden betaald.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt via verschillende invalshoeken ingevuld. We noemen er enkele:

- Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig.
- In de overeenkomst is vastgelegd zoveel mogelijk natuurinclusief te bouwen.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normen, die op 1 januari 2021 zijn ingaan en de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt hebben vervangen), te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en geborgen. Verder wordt het water zichtbaar in het plangebied opgevangen en geborgen. Deze 'wadi' voldoet tevens als groenvoorziening. Het planten van bomen en het zodanig inrichten van de groenstrook dat rekening gehouden wordt met biodiversiteit is randvoorwaardelijk.
- De openbare ruimte dient sociaal veilig en toegankelijk te worden ingericht. Het definitieve inrichtingsplan is als bijlage bij de overeenkomst gevoegd. De te

maken bestekken voor bouw- en woonrijp dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 juli 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie/participatie

Vanwege de toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² is vooroverleg gevoerd met het Watertoetsloket. Met de aanpak is ingestemd. Met de provincie Limburg is vooroverleg gevoerd. Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omwonenden en belangstellenden worden door initiatiefnemer en gemeente geïnformeerd via een informatiebijeenkomst.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans, Werner Mentens, Johan van der Burg, Marcel Janssen, Rick Martens, Ralph van den Waardenberg, Helen van Bodegom, Frits Lamers, Michel Siersma

VTH: Karin van de Water

OCSW: Wim Truyen

OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid

Financiën: Mia Aerdt

Extern:

Archaeo: ██████████ (beoordeling rapport archeologisch)

Antea: ██████████ (opsteller bestemmingsplan)

Gloudemans: ██████████ (adviseur initiatiefnemer)

██████████ (initiatiefnemer)

Mansvelt: ██████████ (opsteller inrichtingsplan openbare ruimte)

Bijlagen:

Bijlage 1: Overeenkomst

Bijlage 2: Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze

Bijlage 3: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Toelichting

Bijlage 4: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Regels

Bijlage 5: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Verbeelding

Bijlage 6: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage bij regels

Bijlage 7: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 1 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 8: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 2 Geluidsonderzoek
Bijlage 9: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 10: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 11: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 5 Luchtkwaliteit
Bijlage 12: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 6 Gezondheid
Bijlage 13: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 7 Geuronderzoek
Bijlage 14: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 15: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 9 Archeologisch verkennend onderzoek
Bijlage 16: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 10 Selectiebesluit
Bijlage 17: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 11 Cultuurhistorie
Bijlage 18: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 12 Natuurtoets
Bijlage 19: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 13 Stikstofonderzoek
Bijlage 20: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 14 Advies Veiligheidsregio
Bijlage 21: Ontwerp raadsbesluit