

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2622728
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2622724
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Crixbroek.

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling Crixbroek in Stramproy onder de in dit advies gestelde voorwaarden door middel van een TAM omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2025 of een wijziging van het omgevingsplan.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om op de hoek van de Crixstraat en Horsterweg te Stramproy, ten zuiden van nieuwbouwplan Lambroek, woningbouw te realiseren.

Het initiatief is vorig jaar september in het niet openbare gedeelte van de commissievergadering toegelicht. Destijds betrof het plan nog de ontwikkeling van een groter gebied. Het ging toen om een ontwikkeling in drie fases. Inmiddels is bekend dat de gronden in het midden van het plangebied niet verworven kunnen worden, waarna initiatiefnemer het plan heeft aangepast. Het aangepaste principeverzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Het initiatief betreft nu de realisering van circa 80 woningen in twee fases voor de doelgroepen starters, gezinnen en senioren. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats aan de Horsterweg. De eerste fase behelst circa 54 woningen en in de tweede fase zijn circa 26 woningen gepland. Onderhavig plan biedt mogelijkheden om in de toekomst de percelen in het middengebiet bij het plan te betrekken. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om de gronden aan te kopen, zal een nieuw/aanvullend principeverzoek moeten worden ingediend dat aan het dan geldend beleid wordt getoetst.

Het programma voldoet per fase aan de woondeal (minimaal 30% sociaal, minimaal 37% betaalbaar en maximaal 33% vrije sector). Per fase is sprake van een sluitende parkeer- en waterbalans.

Omgevingsplan

Ter plaatse van betreffende gronden is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch'. Binnen deze functie is het realiseren van woningen niet toegestaan.

Doel(en)

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelen uit de kadernota:

- de krapte op de woningmarkt verminderen;
- de diversiteit aan woningaanbod in Stramproy versterken;

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 15-04-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 15

De secretaris

- het beschikbaar stellen van meer betaalbare woningen.

Resultaten

Er worden circa 80 woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma dat voldoet aan de woondeal.

Activiteiten

Doorlopen van de planologische procedure om te komen tot een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Argumenten

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Weert.

In de Omgevingsvisie wordt vermeld dat in Stramproy de woningbouw achterloopt op de behoefte en dat een inhaalslag nodig is. In Stramproy zijn geen grotere woningbouwlocaties meer voorhanden na de plannen Lambroek en Lewieze.

De locatie is geschikt als uitbreidingsrichting van Stramproy voor woningbouw.

Het uitbreidingsplan Crixbroek is een logische afronding aan de zuid-westzijde van Stramproy onder andere vanwege de opbouw van het dorp. Deze is in die hoek al ingezet met plan Lambroek, wat momenteel in ontwikkeling is.

De stedenbouwkundig grillige achterzijde van het dorp, veelal doordat zij- en achtertuinen zijn gepositioneerd richting het open agrarisch landschap, wordt met voorliggend plan afgemaakt. Doodlopende straten in de bestaande hofjes worden voor langzaam verkeer verlengd tot in het nieuwe plangebied. Hierdoor is de bereikbaarheid voor de voetganger en fietser ten opzichte van het centrum goed. Autoverkeer wordt via de bestaande Horsterweg en Crixstraat ontsloten.

De Vliet krijgt een centrale recreatieve, klimatologische en ecologische rol, waardoor het plangebied een robuuste groen-blauwe structuur kent en daarmee voldoet aan de groennorm. De verkavelingsopzet, gebouwde massa's en de architectonische referentiebeelden passen bij de landelijke en dorpse stijl in en rondom Stramproy.

De hoofdstructuur van het plan sluit aan op de bestaande omliggende wegen, Horsterweg en Crixstraat en de bestaande (woon)bebouwing en is gebaseerd op het historische stratenpatroon. In het plan moet een geleidelijke overgang naar het buitengebied van Stramproy worden gerealiseerd.

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Limburg en de regio.

Het plan is getoetst en beoordeeld aan de provinciale belangen. De provincie heeft aangegeven dat bij een verdere uitwerking van de plannen ze een onderbouwing van de in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg vermelde aspecten tegemoet wil zien. De ontwikkeling is in het regionaal overleg wonen afgestemd op dinsdag 18 maart 2025. De provincie wijst erop dat als de schuur in het plangebied (Crixstraat 55) wordt gesloopt er een onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de vorm van een quickscan flora en fauna. Dit onderzoek vormt een onderdeel van de planologische procedure.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Binnen de Woondeal is in de woonregio Midden-Limburg afgesproken dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden waarbij minimaal 30% uit sociale huur moet bestaan, minimaal 37% uit betaalbare woningen en maximaal 33% vrije sector.

Om de leefbaarheid en veerkracht van Stramproy te behouden, voorziet deze ontwikkeling in de randvoorwaarde om gemengde wijken te creëren, waar een goede mix en balans bestaat van verschillende doelgroepen, prijsklassen en woningtypen.

In het bijzonder bestaat het percentage betaalbare woningen, uit een mix van 50 % betaalbare koop midden (tussen de EUR 280.000,- en EUR 345.000,-) voor starters en 50 % betaalbare koop (maximaal EUR 405.000,-)

Om te borgen dat starterswoningen behouden blijven voor deze doelgroep, zal een instandhoudingstermijn van 10 jaar worden overeengekomen. Een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt voor de sociale huurwoningen waar voor middenhuur een instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat en in verband met de uiterste termijn van de TAM-procedure wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2025 te verbinden. De TAM procedure kan bovendien nog tot en met 31 december 2025 worden toegepast (dat wil zeggen dat uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd, het is op dit moment nog niet duidelijk of de termijn van de TAM-regeling wordt verlengd).

Kanttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de procedure om te komen tot een TAM-omgevingsplan.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Er dient een intentieverklaring door een woningcorporatie te worden overlegd.

Een toegelaten instelling dient met een intentieverklaring aan te geven dat ze de benodigde sociale opgave in het plangebied gaan realiseren. Zonder intentieverklaring kan geen medewerking worden verleend aan het initiatief omdat er dan geen borging is dat daadwerkelijk volgens de Woondeal woningen worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft inmiddels overleg gevoerd met Woonik over de plannen. Woonik is positief, een verslag van het overleg is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het TAM-omgevingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een intentieovereenkomst, overeenkomst nadeelcompensatie en een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan in verband met het kostenverhaal. Op basis van de plankostenscan wordt de verschuldigde bijdrage voor de kosten van ambtelijke bemoeiingen berekend (o.a. kosten projectleider en kosten toezicht op bouw- en woonrijp maken).

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

Alle (civieltechnische) kosten die gemaakt worden voor het bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het intake team met afvaardiging vanuit R, E & V, OG, VTH en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

Paul Cuppen, Werner Mentens, Jeroen Veraa, Martijn de Leeuw en Marjo Beeren (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Extern:

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg te voeren over het planvoornemen. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers. Met de dorpsraad heeft in een eerder stadium al overleg over het planvoornemen plaatsgevonden.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Op 11 september jl. is zoals al eerder aangegeven in dit advies de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Planning

Op korte termijn wordt met initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten in verband met het kostenverhaal.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 20250220 Principeverzoek Crixbroek
- Antwoordbrief Crixbroek
- 20250326 Overweging Crixbroek Woonik