

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1288882
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1288855
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy.

## Voorstel

De raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

## Inleiding

In uw vergadering van 14 augustus 2018 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bakkerij met winkel en woning in 10 huurwoningen (voor het merendeel in de sociale huursector). De locatie komt dit jaar beschikbaar voor herontwikkeling, vandaar dat gewacht is met het opstellen van het bestemmingsplan.

Voorliggend plan gaat uit van sloop van de locatie (met een woning, winkel en bakkerij) en de bouw van 6 appartementen in 2 lagen aan de straatzijde en 4 grondgebonden woningen aan de achterzijde. Het ontwerp heeft de vorm van een halve hoeveboerderij. Op eigen terrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

## Beoogd effect/doel

Weert, 17 februari 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	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.: 13 april 2021

Nummer: **8**

De secretaris,

Het planologisch mogelijk maken van 10 (voor het merendeel sociale) huurwoningen waardoor wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Stramproy en er worden m<sup>2</sup> detailhandel en bedrijf (bakkerij) geschrapt.

## **Argumenten**

*1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.*

In het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' is gemotiveerd dat de realisering van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

*1.2 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.*

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van de planvoorraad voor woningen vastgelegd. Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden in principe alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij - 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij - 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd. Dat is hier het geval. Op het terrein is 250 m<sup>2</sup> aan winkel- en bedrijfsfunctie aanwezig (bakkerij). De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: onder andere in de dorpswinkelcentra. De locatie aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A ligt net buiten het dorpswinkelcentrum. Verder is ter plaatse één woning aanwezig.

*1.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte in Stramproy.*

Stramproy kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens, ongeveer 256 tot de top van het aantal huishoudens, waaronder ongeveer 30 (sociale) huurwoningen. De gemeente wil initiatieven graag faciliteren, nu de gemeente zelf geen gronden meer heeft in Stramproy voor woningbouw. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan levensloopbestendige woningen. In voorliggend plan zijn de woningen op de begane grond toegankelijk. De woningen op de verdieping zijn voorzien voor jongeren. De woningen liggen dicht bij de voorzieningen en de zeven begane grond woningen zijn daarmee uitermate geschikt voor ouderen. Sociale contacten kunnen worden aangehaald in de gemeenschappelijke binnentuin, die in het plan is voorzien.

*1.4 Een stedenbouwkundige visie heeft uitsluitel gegeven over de voorkeursvariant.*

In een stedenbouwkundige visie, welke bij het principeverzoek is gevoegd, zijn diverse varianten onderzocht, waaronder wonen rondom een parkeerterrein, een compact blok, een woonboerderij en een hoeveboerderij. De hoeveboerderij is de voorkeursvariant, mede aangezien in Stramproy twee hoeveboerderijen aanwezig zijn (aan de Wilhelminastraat en aan de Julianastraat).

*1.5 Er zijn zienswijzen ingediend waarop een reactie is gegeven.*

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het ontwerp-raadsbesluit is daarop een reactie gegeven.

*2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

*3.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.*

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

*4.1 Dit is een wettelijke verplichting.*

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een

bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### *Financiële gevolgen*

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (58101-83700).

#### *Juridische gevolgen*

Met initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

### **Duurzaamheid**

Er is sprake van de herontwikkeling van bestaande niet meer courante bebouwing.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 2 juni 2021 zal het plan naar verwachting eind juli 2021 in werking treden.

### **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 6 januari 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 29 januari 2021 met nummer DJ-1275882. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

**Bijlagen:**

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a'
3. Reactie provincie Limburg en twee zienswijzen