

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1360241
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 1359817
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 20

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWalestraat-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 12 mei 2020 ingestemd met het principeverzoek om negen levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Walestraat ter plaatse van een voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg met aangrenzende gronden. Het plangebied bevindt zich tussen de Walestraat en de Molenweg. De panden worden niet langer voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt. De panden zijn aan vier zijden ingesloten door woningen en zijn gelegen in de kom van Stramproy. De locatie waarop de woningen worden gerealiseerd omvat de bedrijfslocatie van het voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg 1 (2005 m²), een gedeelte van het perceel Julianastraat 6 (375 m²), een gedeelte van het perceel Julianastraat 8 (468 m²) en een klein gedeelte van het perceel Molenweg 3. Op het perceel Molenweg 1 wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesloopt, op het perceel Julianastraat 6 wordt een bestaand zwembad gesloopt, op het perceel Julianastraat 8 wordt een bijgebouw gesloopt en op het perceel Molenweg 3 wordt een uitbouw van een kantoor gesloopt. Op deze locatie worden 9 levensloopbestendige patiowoningen gebouwd en infrastructuur aangelegd, de Walestraat wordt doorgetrokken. Via een voetpad wordt het plan ontsloten richting de bestaande inrit aan de Molenweg.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 30 maart 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herontwikkeling van de locatie Molenweg/Walestraat planologisch te regelen, het voorzien in de woningbehoefte en het opwaarderen van deze locatie in Stramproy.

Argumenten

1.1 De kosten van onderhoud openbaar gebied komen voor rekening van de gemeente.
In totaal betreft dit een bedrag van € 6.886,63. De onderhoudstermijn start vanaf 2024.

2.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Met het realiseren van dit bouwplan met een planherziening verdwijnt de bedrijfsbestemming in het centrum van Stramproy definitief. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de huidige volledige versterking van het terrein wordt getransformeerd in woningen.

2.2 De woningen spelen in op de veranderende zorgvraag, waarbij senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Onderlinge saamhorigheid wordt hierdoor bevorderd. Bijkomend voordeel is dat de meeste nieuwe bewoners een (vrijstaande) koopwoning achterlaten, waardoor de doorstroming verder op gang komt.

2.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarbij ontstaat een soort hofje. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

2.4 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij bedrijfsbebouwing op een locatie midden in het centrum van Stramproy wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving.

3.1 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.

4.1 Er is een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

De ontwikkeling betreft een plan van een derde, waarbij openbaar gebied wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. Hierbij is ook de planschade geregeld om eventuele risico's op planschade af te wentelen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijsspeil 2020).

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie : 83700).

Het betreft een plan van een derde, waarbij openbare ruimte wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de hiervoor benodigde ambtelijke kosten (€ 25.000,--) betaalt en zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Verder is vastgelegd dat geen bijdragen in het kader van Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds) wordt betaald, omdat is aangetoond dat de grondexploitatie negatief is.

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte bedragen € 6.886,63. De onderhoudstermijn start vanaf 2024. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn is verstreken.

De kosten zijn als volgt:

Verhardingen: 491 m², € 1.438,63 (onderhoudskosten post Verhardingen).

Openbare verlichting: 4 lichtmasten, € 300,- (onderhoudskosten post OV-VRI).

Groen: 1 boom, 110 m² groen, € 193,- (onderhoudskosten post Groen)

Water & Riolering: putten, kolken, € 4.965,- (onderhoudskosten post Water & Riolering).

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2024 verhoogd met € 6.886,63.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 13 juli 2021 zal het plan naar verwachting begin september 2021 in werking treden. Dit onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 31 maart 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy', 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWalestraat-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 12 mei 2021 met nummer 1313184/1362204. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

Nummer raadsvoorstel: DJ-1360241

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021

Op 31 maart 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy', 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. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWalestraat-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van negen levensloopbestendige woningen aan de Walestraat ter plaatse van een voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg met aangrenzende gronden aan de Walestraat.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met het opvoeren van de kosten van onderhoud openbaar gebied van € 6.886,63 vanaf 2024 ten laste van de begroting in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWalestraat-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	R.J.H. Vlecken