

Afdeling	: Ruimte & Economie en Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1676157
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts en Roeland Kolkmeijer (0495-575221 - 0495-575330)	Zaaknummer: 1676155
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Ontwikkeling woongebied Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy.

## Voorstel

De raad voorstellen om:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.

## 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 bouwkevels).

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 college heeft op 22 maart 2022 ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkevels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.', met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze', met het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Weert, 14 mei 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 7 juni 2022

Nummer: 6

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 6  
Pagina 1

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.

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**

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het doel is tempo te houden op woningbouwontwikkeling.

### **Argumenten**

*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 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).

*2.1 Stramproy kent nog een 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.

<b>plan</b>	<b>aantal woningen</b>	<b>status</b>
Lambroek	35	in afwachting van uitspraak Raad van State
Walestraat	9	in aanbouw
Burgemeester Smeijersweg	11	in aanbouw
Mgr. Nolensstraat	10	vergunning is verleend
div. incidentele plannen	11	deels in uitvoering/vergunning verleend
Veldstraat 73	41	in voorbereiding
Totaal per 1-1-2022	117	

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 2018 tot en met 2021 zijn per saldo 36 woningen toegevoegd in Stramproy. Er is zodoende een kwantitatieve behoefte van 135 woningen tot 2031. Met de bestaande woningbouwplannen is de gemeente goed op weg om te voorzien in de behoefte op middellange termijn.

*2.2 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 11 woningen historisch laag, hiervan zijn 5 woningen in onderhandeling en zodoende zijn er maar 6 woningen beschikbaar.

### *2.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningbehoefte in Stramproy.*

In het coalitieprogramma 'Samen Doen: Eerlijk, Sociaal en Ambitueus' 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 plan Veldstraat 73 voorziet in een programma met 11 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen en voor het overige bouwkavels en is daarmee 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.

### *2.4 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 uitkijkt 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. Dit zorgt voor verbondenheid met en verfijning van de voormalige fijnmazige structuur van landwegen die Bergeroth vormde. 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.

### *2.5 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.

Voor wat betreft geur is getoetst aan de geurnormen, die in de Verordening geurhinder en veehouderij zijn vastgelegd voor uitbreidingswijken. De locatie ligt in het buitengebied en hier geldt volgens de geurverordening een norm van 14 ou. Hier had strikt genomen aan getoetst moeten worden. Voor uitbreidingswijken, zoals Laarveld en Vrouwenhof, is een geurnorm van 8 ou vastgelegd in de verordening. Deze norm van 8 ou is, in afwijking van de geurverordening, ook de maatstaf geweest voor voorliggend plan. Hieraan wordt voldaan.

In de huidige situatie is er op het perceel een pluimveebedrijf (Veldstraat 73) aanwezig. Dit pluimveebedrijf zorgt bij de woningen in de kern van Stramproy ook voor enige hinder (zoals geurhinder). De omliggende woningen van het pluimveebedrijf liggen op een korte afstand van het pluimveebedrijf. Door de ontwikkeling van de nieuwe woningen verdwijnt

het pluimveebedrijf op de Veldstraat 73 en vermindert hierdoor de hinder zoals geurhinder op de bestaande woningen in de kern van Stramproy. Daarmee worden de effecten op de gezondheid van de bewoners in de kern van Stramproy door de omliggende veehouderijen ook verkleind. Gesteld kan dan ook worden dat door de realisatie van de woningen (en de daarmee samenhangende beëindiging van het pluimveebedrijf Veldstraat 73) er een overall positief effect op de gezondheid is van de (bestaande en nieuwe) bewoners in de kern van Stramproy.

*3. 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. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.*  
In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

### **Kanttelingen 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 m<sup>2</sup>, € 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.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de vaststelling van dit bestemmingsplan bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten zijn reeds in rekening gebracht.

De openbare ruimte wordt uiteindelijk, na afronding van het project en in woonrijpe staat, aan de gemeente overgedragen. De onderhoudskosten komen dan voor rekening van de gemeente. Met ingang van 2025 dient met onderstaande jaarlijkse verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: 4.960 m<sup>2</sup>, € 25.600,- (onderhoudskosten post Verhardingen).

Openbare verlichting: 17 lichtmasten, € 850,- (onderhoudskosten post OV-VRI).

Groen: 3.600 m<sup>2</sup>, 130 m greppel en 32 bomen, € 1.149,50 (onderhoudskosten post Groen).

Water & Riolering: Riool DWA, riool RWA, putten, kolken, duikers, drainage, € 2.465,- (onderhoudskosten post Water & Riolering).

Het onderhoud van de waterbuffers maakt onderdeel uit van de post groen.

Daartegenover staan hogere OZB inkomsten.

## **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 wordt sociaal veilig en toegankelijk 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**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 juli 2022 zal het plan naar verwachting begin september 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

## **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer heeft omwonenden en dorpsraad persoonlijk op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Op 5 april 2022 heeft een informatiebijeenkomst in Stramproy plaats gevonden voor inwoners, stakeholders en dorpsraad.

Het college heeft op 30 maart 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon 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.BPVeldstraat73-ON01.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Per e-mail d.d. 6 april 2022 heeft het Waterschap Limburg laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Per e-mail d.d. 22 april 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn drie zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

Het plan is tot stand gekomen in overleg met:

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, Luud Thijssen  
OCSW: Wim Truyen  
OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid  
Financiën: Mia Aerds

Extern:

Archaeo: [REDACTED] (beoordeling rapport archeologisch)  
Antea: [REDACTED], Karst Keijzers (opsteller bestemmingsplan)  
Gloude-mans: [REDACTED] (adviseur initiatiefnemer)  
[REDACTED] (initiatiefnemer)  
Mansvelt: [REDACTED] (opsteller inrichtingsplan openbare ruimte)

**Bijlagen:**

Raadsvoorstel  
Bijlage 1: Overeenkomst  
Bijlage 2: 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: Reactie Waterschap Limburg  
Bijlage 22: Reactie Provincie Limburg  
Bijlage 23: Zienswijze ARAG  
Bijlage 24: Zienswijze Achmea  
Bijlage 25: Zienswijze Linssen  
Bijlage 26: advies GGD