

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1308873
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts, Roeland Kolkmeijer (0495-575221)	Zaaknummer: 1308872
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy'.

Voorstel

- A. Instemmen met de aanpassing van de bijlagen 2 en 4 bij de overeenkomst.
- B. Aan de raad voorstellen:
1. In te stemmen met het opvoeren van de kosten van onderhoud openbaar gebied van € 18.472,- vanaf 2024 ten laste van de begroting.
 2. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLambroek-VA01 gewijzigd vast te stellen.
 3. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
 4. Voor het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.
 5. 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

Het college heeft op 19 februari 2019 in principe ingestemd met het verzoek van Holding Weerens B.V. om een nieuw woongebied met 35 woningen in Stramproy (Lambroek) te ontwikkelen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Het college heeft op 3 november 2020 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Weert, 15 maart 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: 13

De secretaris,



Het college heeft op 26 januari 2021 ingestemd met de overeenkomst, met het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' en besloten dat het plan ter inzage gelegd kan worden.

Het betreffende gebied is al langer in beeld voor woningbouw. Eind jaren '00 van de vorige eeuw waren de voorbereidingen nagenoeg volledig afgerond om tot ontwikkeling over te gaan. Er was een concept realisatieovereenkomst en een concept bestemmingsplan. Vanwege de crisis op de woningmarkt is het plan echter niet verder tot ontwikkeling gekomen.

Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy vastgesteld'. In dit bestemmingsplan zijn alle onbenutte indirecte bouwmogelijkheden vervallen. Hieronder tevens een wijzigingsbevoegdheid voor 29 woningen in Lambroek. Initiatiefnemer had destijds een zienswijze ingediend. In het raadsbesluit is initiatiefnemer een termijn tot 1 januari 2020 gegeven om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Daarmee is in beginsel medewerking toegezegd om het gebied alsnog te ontwikkelen tot woongebied.

De voorbereidingstijd heeft langer geduurd. Een aantal uitgangspunten is in de loop der tijd veranderd, waardoor planaanpassingen nodig waren. Zo is bijvoorbeeld de capaciteit voor de berging van hemelwater vergroot naar 100 mm per m² bebouwing en verharding. Om dit te kunnen realiseren is het plangebied uitgebreid en is in het agrarisch gebied (buitengebied) een bergingsvoorziening voorzien. Deze voorziening wordt op een natuurlijke wijze ingericht.

Beoogd effect/doel

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

Argumenten

A.1.1 De bijlagen 2 en 4 bij de overeenkomst dienen als gevolg van de ingediende zienswijzen te worden aangepast.

Het college heeft op 26 januari 2021 ingestemd met de overeenkomst. Hierbij zijn 4 bijlagen gevoegd, waaronder het inrichtingsplan (bijlage 2) en beplantingsplan (bijlage 4). Als gevolg van twee ingediende zienswijzen wordt voorgesteld de situering van de kavels 25 tot en met 28 (sociale woningen) te spiegelen. Als gevolg daarvan dienen betreffende bijlagen te worden aangepast.

B.1.1 De kosten van onderhoud openbaar gebied komen vanaf 2024 voor rekening van de gemeente.

De onderbouwing van de kosten is opgenomen in de financiële paragraaf.

B.1.2 Stramproy kent nog een forse aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.

De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente wil zodoende initiatieven van derden faciliteren. Er zijn enkele woningbouwplannen in voorbereiding. Aan de Walestraat is een plan in voorbereiding voor 9 woningen. Verder heeft Woningstichting Sint Joseph plannen in voorbereiding voor 21 sociale huurwoningen (Burgemeester Smeijersweg en Mgr. Nolensstraat). Voor de locatie Veldstraat 73 is een ontwikkeling met 40 woningen in voorbereiding. Tot slot lopen er transformatieplannen voor enkele woningen en plannen voor incidentele nieuwbouw woningen. Alles bij elkaar zijn er, inclusief het voorliggende plan, per 1-1-2020 plannen voor 100 woningen in Stramproy. In 2020 zijn netto 19 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd in Stramproy. Voor de locatie Veldstraat 73 is in 2020 principe medewerking voor een ontwikkeling met 40 woningen toegezegd. Per 1-1-2021 bedraagt de planvoorraad netto 120 woningen voor Stramproy.

De prognose Etil 2019 kent voor Stramproy een grotere groei van het aantal huishoudens dan op grond van de prognose Etil 2017, waarop de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is gebaseerd, was voorzien: de groei bedraagt 95 huishoudens méér. De groei bedraagt 246 huishoudens in de periode 2014 tot 2032, de top van het aantal huishoudens. In de periode 2014 tot en met 2020 zijn netto 62 woningen gerealiseerd 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 256 woningen in Stramproy. De planvoorraad per 1-1-2021 omvat netto 120 woningen. Na de crisis begin jaren '10 zijn er, evenals in de gehele gemeente, minder woningen gerealiseerd dan dat het aantal huishoudens gegroeid is, dit verklaart mede de grote druk in Stramproy.

Blijkens het woningmarktonderzoek wordt de behoefte volledig ingevuld door de woonwensen van senioren. De grootste behoefte in Stramproy bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector (merendeel in de prijsklasse € 200.000 - € 275.000). Voorliggend plan voorziet in 20-22 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen. Verder worden er 4 woningen in het betaalbare segment, in de sociale sector, gerealiseerd. Tot slot zijn 9-11 bouwkvavels voorzien in het plan. Dit is een segment waar ook grote behoefte aan is.

B.1.3 De druk op de woningmarkt is groot.

Stramproy is in de periode 1-1-2014 tot 1-1-2020 met 115 huishoudens gegroeid, de woningvoorraad is in deze periode met netto 43 woningen toegenomen. Het verschil bedraagt 72. 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.

B.1.4 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. Er wordt grotendeels ingezet op doorstroming, zodat andere woningen, waaronder woningen voor starters, vrijkomen in de bestaande woningvoorraad. In het plan zijn 4 sociale woningen voorzien, dit worden meest waarschijnlijk koopwoningen voor starters.

B.1.5 In het ontwerp raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

B.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.

B.3.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De overeenkomst is ter informatie als bijlage toegevoegd.

B.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

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 een vergoeding voor de kosten van de projectleider (€ 32.000,-) en het toezicht op de aanleg van de infrastructuur (€ 25.000,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. De gemeente verkoopt gronden ten behoeve van de ontwikkeling (124 m², € 4.588,-). Dit zijn gronden ter plaatse van een waterloop die verlegd dient te worden en waar woningbouw is voorzien. Verder zal de gemeente de bomen en het groen planten, hiervoor vergoedt initiatiefnemer de kosten. Een bijdrage van € 216.504,- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (Stedelijk Groenfonds) is overeen gekomen, hiervoor is een betaling in 3 termijnen afgesproken. Tot slot is een afspraak gemaakt over de bankgarantie.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). De kosten zijn 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 2024 dient met onderstaande verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: 3.460 m², € 10.151,- (onderhoudskosten post Verhardingen).
Openbare verlichting: 20 lichtmasten, € 1.500,- (onderhoudskosten post OV-VRI).
Groen: 3.625 m² en 40 bomen, € 1.707,- (onderhoudskosten post Groen)
Water & Riolering: vrijval riool, kolken, duiker, pompgemaal, € 5.114,- (onderhoudskosten post Water & Riolering).

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

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2024 verhoogd met € 18.472,-.

Duurzaamheid

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

- Het merendeel 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 normen, die op 1 januari 2021 zijn ingaan, te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en geborgen. Verder wordt het water zichtbaar door het plangebied geleid. Deze 'wadi' voldoet tevens als groenvoorziening en plantstrook voor bomen. 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 (bijlage 2). De te maken bestekken voor bouw- en woonrijp dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 2 juni 2021 zal het plan naar verwachting in de tweede helft van juli 2021 in werking treden, onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 27 januari 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPLambroek-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Met provincie Limburg en Waterschap Limburg is overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 26 februari 2021 namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Waterschap Limburg heeft op 8 februari 2021 per e-mail laten weten dat het plan akkoord is. Hierbij is opgemerkt dat er te zijner tijd een watervergunning aangevraagd dient te worden voor de overloop van de infiltratiebuffer op een waterloop van het Waterschap.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de zaaknummers 1298814, 1304861, 1305458, 1305512, 1306503 en 1303838.

Op 9 februari 2021 heeft een (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Hierbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij dit voorstel zijn betrokken:

R&E: Michel Jans

VTH: Suzan Govers

OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid, Wil op het Roodt

Financiën: Edward Salman

Bij de totstandkoming van het plan zijn verder betrokken geweest:

R&E: Rick Martens, Roy Thijssen, Renata Bruinsma, Johan van der Burg.

VTH: Roy Ritzen

OG: Wil op 't Roodt, Ria Smit

Extern:

ZECI Vastgoedontwikkeling, de heer W. Zeelen, adviseur van initiatiefnemer
Holding Weerens B.V., de heer P. Weerens, initiatiefnemer
Adviesbureau Ducot, openbare infrastructuur
Pouderoyen-Tonnaer, opsteller bestemmingsplan

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding, bijlage bij regels, 9 bijlagen bij toelichting)
3. Reacties provincie Limburg en Waterschap Limburg
4. Zes ingekomen zienswijzen
5. Overeenkomst met 4 bijlagen