

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1359821
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 1359817
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy'.

Voorstel

1. In te stemmen met de aanpassing van de 'overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspas Woningbouw B.V. inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.
2. Aan de raad voor te stellen:
 - a. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWalestraat-ON01 ongewijzigd vast te stellen.
 - b. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
 - c. Voor het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Uw 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

Weert, 11 mei 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.: 8 juni 2021

Nummer: 4

De secretaris,

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

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de bestemming 'Bedrijf' en verder de bestemmingen 'Wonen' (woningen Molenweg 1 en 3) en 'Centrum' (behorende bij de percelen Julianastraat 6 en 8). De gewenste bouwontwikkeling is op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

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 eigenaar van de grond, waarop de ontsluiting naar de Molenweg is voorzien, heeft aan de ontwikkelaar aangegeven grote moeite te hebben met (brom)fietsverkeer over zijn terrein.

Grenzend aan deze ontsluiting zijn garageboxen gelegen. Om te voorkomen dat er onveilige situaties ontstaan bij het in- en uitrijden van deze garageboxen is afgesproken dat deze ontsluitingsroute wordt bestempeld als voetpad en calamiteitenroute. De overeenkomst is hierop aangepast.

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

2b.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.

2b.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.

2b.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.

2b.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.

2.c 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.

2.d 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, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 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 voor onderhoud 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. Deze kosten zullen vanaf het jaar 2024 in de begroting worden opgenomen. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn verstreken is.

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbende om beroep in te stellen.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dient initiatiefnemer aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen. Enkele concrete aspecten zijn:

- Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de huidige BENG-normen te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt afzonderlijk opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd, zodat het niet meer op het vuilwaterriool wordt geloosd.

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.

Overleg gevoerd met

Intern:

Roeland Kolkmeijer (afdeling Project bureau)
John de Veen (afdeling Openbaar Gebied)
Simone Raemakers (afdeling F & C)
Arjen Obbema, Michel Jans, Marian Arts (afdeling R & E)

Extern:

De heer Kwaspn (Kwaspn Architectuur)
Suzanne Driessen (BRO)

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de regels en toelichting)
3. Reactie provincie Limburg (1313184/1362204)

4. Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied aan de Walestraat

