



Memo casemanager over initiatief

Project	Laan van Westmolen
Locatie	Tussen Laan van Westmolen en N489/Maasweg; ten zuiden van de Jacob van Ettenstraat
Initiatiefnemer	Projectontwikkelaar Adriaan van Erk
Contactgegevens	
Squit-registratie	
Casemanager	
Datum	8 april 2025
Bijlagen	Initiatiefboekje (schetsplan)

Wat doet de casemanager?

De casemanager is de contactpersoon van de initiatiefnemer en begeleidt het initiatief. De casemanager voert de eerste gesprekken met de initiatiefnemer over het initiatief en licht het proces toe van “verkennen en begeleiden ruimtelijk initiatief” (de intaketafel, de omgevingstafel, het bestuurlijk principebesluit en de begeleiding naar de aanvraag omgevingsvergunning).

De casemanager helpt de initiatiefnemer met het invullen van het “Intakeformulier”. De casemanager stelt daarna deze “memo casemanager aan Intaketafel” op en beantwoordt onderstaande vragen zo volledig mogelijk. De casemanager regelt de centrale registratie in Squit. Ook toetst de casemanager het bestaande bestemmingsplan en de eigendomssituatie. Vragen worden door de casemanager actief uitgezet bij betreffende teams. Bij vragen waarop geen antwoord kan worden gegeven, wordt aangegeven waarom.

Initiatief

Betreft een woningbouwontwikkeling met ca 114 woningen tussen de Laan van Westmolen en de Maasweg in Mijnsheerenland, met een gevarieerd programma. Opzet is tweederde betaalbaar/ sociaal en een derde betaalbaar. Voor meer informatie zie stedenbouwkundig plan in de bijlagen.

Percelen

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie. Voor de aansluit op de provinciale weg is instemming van de provincie als eigenaar/ wegbeheerder nodig. Provincie staat in vooroverleg niet negatief tegen deze aansluiting.

Activiteiten

Betreft een woningbouwontwikkeling en aansluiting realiseren op rotonde Maasweg/N489

Omgevingsvergunningen Omgevingswet

BBOR: o.a.

- Verkeer/Parkeren
- Klimaatadaptatie
- Waterberging

Stedenbouw/landschap

Duurzaamheid

Milieu (geluid)

Mobiliteit



Huidige situatie

Huidige functie is agrarisch. Huidige inrichting is een braakliggend grasveld.

Bevoegde gezagen

PZH ivm woningbouwprogrammering, ligging in beschermingscategorie 3 buitengebied en wegbeheerder

GGZ ivm gezonde/veilige leefomgeving

VRZHZ ivm vluchtroutes, brandveiligheid

OZHZ ivm geluidsbelasting vanaf de weg

Bestemmingsplan / Omgevingsplan

Initiatief is in strijd met het omgevingsplan. De huidige functie is agrarisch zonder bouw mogelijkheden.

Omgevingsvisie

Perceel is gelegen in het gebied Natuurlijk verbonden, maar grenst aan het gebied Dorpse trost. Alhoewel het perceel gelegen is binnen het gebied Natuurlijk verbonden en daarmee deel uit maakt van het buitengebied, is een transformatie richting Dorpse Trost niet ondenkbaar. Het perceel wordt door de Maasweg in principe al onttrokken aan het buitengebied en is ingeklemd door de dorps kern Mijnsheerenland.

Het plan is gericht op verschillende doelgroepen, wat bijdraagt aan het vitaal en leefbaar houden van Mijnsheerenland. Zowel starters, senioren als doorstromers krijgen met dit plan de kans om in het eigen dorp te wonen.

Afwegingskaders

Omgevingsvisie en woonbalans.

Omgeving en belanghebbenden

In eerdere fase, toen het plan nog tijdelijke huisvesting bevatte heeft een informatieavond plaatsgevonden. De input hiervan is onder andere betrokken bij deze planvorming.

De verdere participatie zal in het kader van de projectuitwerking vormgegeven worden door de initiatiefnemer.

Voorgeschiedenis en aanvullende informatie

De locatie was eerder in beeld als locatie voor een plandeel met tijdelijke huisvesting, waarbij na oplevering van de tijdelijke woningen de rest van het plangebied ontwikkeld kon worden. Het deelgebied met tijdelijke huisvesting zou na 15 jaar omgevormd worden naar een plandeel met permanente sociale woningbouw.

Nadat duidelijk werd dat tijdelijke huisvesting niet haalbaar bleek, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid gekregen om met een alternatief plan te komen. Waarbij is meegegeven dat voor de ontsluiting op de rotonde bij N489 moest worden aangesloten. Verder is meegegeven dat het plan moest voldoende aan de voorwaarde tweederde betaalbaar en 30 procent sociaal en 10 procent bijzondere woonvormen (Woondeal).

Conclusie en advies van casemanager:



Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de initiatiefnemer aan de eerder gegeven randvoorwaarden heeft kunnen voldoen, al blijkt niet hoe de randvoorwaarden 10 procent bijzondere woonvormen is vormgeven.

Er lijkt dus grotendeels voldaan te kunnen worden aan de gestelde randvoorwaarden.

Wel lijken de bijzondere woonvormen te missen in dit plan. Verder is het plan opgenomen met 95 woningen in de woningbouwprogrammering. In de huidige opzet wordt uitgegaan van 114 woningen.

Voorlopige conclusie is dat er sprake is van wenselijk dan wel wenselijk te maken plan, dat een bijdrage kan leveren aan de behoefte aan sociale en betaalbare woningen in Mijnsheerenland.

Aandachtspunten zijn nog wel het programma zowel in kwalitatief als kwantitatieve zin en het provinciaal beleid locatie ligt buiten BSD op basis van dit beleid.

Vervolg

Wanneer alle vragen zijn beantwoord, kan het initiatief naar de Intaketafel. De casemanager benadert de secretaris van de Intaketafel J om het op de agenda te zetten.

BIJLAGEN:

1. Intakeformulier met bijlagen.

2. ~~Woningbouw~~ **Woningbouwkaders en tabel Aandachtspunten**

- Woningbouwprogramma
- Zorg en sociaal domein
- Verblijfsrecreatie
- Stedenbouw (kookboek)
- Welstandsnota

Aandachtspunten	ja	nee	Toelichting
Woningbouw:			
- Past het initiatief in het woningbouwprogramma?	ja		95 woningen opgenomen; plan telt meer woningen (circa 114)
- Beoogd programma is duidelijk (aantallen/types/ doelgroepen)?	ja		
- Parkeeroplossing is duidelijk en binnen plangrens oplosbaar?			
- Ontsluiting nieuw of bestaand is duidelijk?	Ja		
- Is er sprake van een bepaald streven naar beeldkwaliteit/ architectuur?	Ja		Het schetsplan dient als opmaat om te komen tot uiteindelijk een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- Is er al aandacht voor een groene inrichting?	Ja		
- Is er al aandacht voor kinderspeelplekken?	Ja		De groene ruimten bieden niet



			alleen plekvoor ontspanning, maar ook voor activiteiten zoals spelen en wandelen.
- Is er al duidelijkheid over het openbare karakter van de infrastructuur?	Ja		
Wonen met zorg:			
- Wordt voldaan aan toetsingskader wonen/zorg?			Nog niet uitgewerkt
- Is er aandacht voor een centrale ontmoetingsplek?			Nog niet uitgewerkt
- Is er sprake van bepaalde (medische) voorzieningen?		Nee	
Detailhandel:			
- Is er sprake van nieuwe detailhandel?		Nee	
- Is er sprake van uitbreiding bestaande detailhandel?		Nee	
- Vervalt detailhandel? Past dat bij de ambitie?		Nee	
Bedrijven:			
- Is er sprake van een nieuw bedrijf?		Nee	
- Is er sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf?		Nee	
- Is er sprake van het opheffen van een voormalig bedrijf?		Nee	
Erfgoed/cultuurhistorie:			
- Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?		nee	
- is er sprake van een beschermd dorpsgezicht?		Nee	
- Ligt de locatie in een gebied met archeologische waarde?	Ja		Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO) reeds uitgevoerd; vervolgonderzoek nodig
Duurzaamheid:			
- Is er aandacht voor gasloos en energieneutraal bouwen?	Ja		
- Is er aandacht voor klimaatbestendig bouwen (opvang/ afvoer hemelwater)?	Ja		Er is ruimte om eventuele wadi's aan te leggen, waarmee water langer in het gebied vastgehouden kan worden. Dit inspelend op de klimaatveranderingen.
Toegankelijkheid:			
- Is er aandacht voor het zogenaamd geschikt	Ja		



wonen (levensloopbestendig)?			
Overige onderwerpen:			
- Ligt de locatie naast of in nabijheid van een Natura 2000-gebied?		Nee	
- Valt het plan binnen de stikstofbegrenzing?		Nee	
- Ligt de locatie in of naast een stiltegebied?		Nee	
- Neemt vergeleken met bestaande situatie het oppervlak aan verharding toe?	Ja		
- Is er sprake van een nieuwe watergang of juist (gedeeltelijke) demping hiervan?	ja		Ruimte voor meer water
- Is er sprake van een bestaande situatie met bomen die gekapt zullen worden?		Nee	
- Is er sprake van een wijziging en/of uitbreiding van bestaande infrastructuur?	Ja		Aansluiting op de N489 via de rotonde
- Is er sprake van bestaande kabels en leidingen met een zonering?	Ja		
- Is er sprake van een locatie nabij een LPG/benzinestation?		nee	
- Ligt de locatie binnen een vastgestelde geluidszone?	ja		Plangebied ligt (deels) binnen het geluidsaandachtsgebied van een weg (N489)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen