

advies  
aan b&w

|                                      |                                                        |                                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sector                               | : Ruimte                                               | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling                             | : Ruimtelijk Beleid                                    | Niet openbaar: <input type="checkbox"/>       |
| Zaaknummer(s)<br>ingekomen stuk(ken) | : -                                                    | Kabinet: <input type="checkbox"/>             |
| Behandelend medewerk(st)er           | : Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21<br>en: Michel Jans |                                               |
| Portefeuillehouder(s)                | : A.F. van Eersel                                      | Nummer B&W-advies:<br>BW-008754               |

**ONDERWERP**

2e herziening beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden.

**ADVIES**

Instemmen met 2e herziening van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

Op 25 november 2014 is de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Op 16 juni 2015 is de 1<sup>e</sup> herziening van de beleidsnota inzake 'planologische afwijkingsmogelijkheden' vastgesteld.

Probleemstelling:

De vluchtelingenproblematiek in Europa zorgt voor een onverwacht hoge instroom van vluchtelingen. Hiervoor is nieuwe opvangcapaciteit nodig. De staatssecretaris heeft alle gemeenten opgeroepen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen in de opvang van vluchtelingen. Weert wil vanuit humanitaire overwegingen hieraan tegemoetkomen. De KMS is een geschikte locatie hiervoor. Dit advies strekt ertoe de meest geschikte juridisch-planologische regeling vast te stellen om het gebruik van de KMS als asielzoekerscentrum mogelijk te maken en daarbij tevens andere toekomstige vormen van maatschappelijk wonen mogelijk te maken.

|                                                                                                                                        |  |         |           |   |    |     |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|-----------|---|----|-----|----|----|
| Weert,<br>9 september 2015<br><br>De directeur,<br> |  | S       |           | B | W  | W   | W  | W  |
|                                                                                                                                        |  |         |           |   | HL | FVE | PS | GG |
|                                                                                                                                        |  | akkoord |           |   |    |     |    |    |
|                                                                                                                                        |  |         | bespreken |   |    |     |    |    |
| Behandeling uiterlijk in college van 22 september 2015                                                                                 |  |         |           |   |    |     |    |    |

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

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk

☐ B-stuk

☐ C-stuk

Beslissing d.d.:

15-09-'15

Nummer:

9

De secretaris,

Veel asielzoekerscentra zijn geregeld via een gedoogbesluit, omdat er niet tijdig een omgevingsvergunning verleend kon worden om een asielzoekerscentrum te vestigen. Meestal was hiervoor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening nodig met een uitgebreide procedure van circa 6 maanden. Sinds 1 november 2014 is echter artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangepast, waardoor het mogelijk is via een reguliere procedure tijdelijk voor maximaal 10 jaar af te wijken voor een gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. De doorlooptijd is daarom veel korter, waardoor een voorafgaand gedoogbesluit niet nodig is.

#### Algemeen:

In de beleidsregel en in de 1<sup>e</sup> herziening zijn de mogelijkheden voor maatschappelijk gebruik beperkt tot bestaande panden met horeca, winkel, kantoor of dienstverlening. Daarom kan de kazerne die al voor Maatschappelijk-Militair terrein bestemd is niet voor normale maatschappelijke doeleinden worden gebruikt zoals de mogelijkheid voor verblijf in onzelfstandige woonvormen, in dit geval voor een asielzoekerscentrum, met de daarbij behorende voorzieningen.

In de beleidsregel zijn verder mogelijkheden opgenomen voor tijdelijke woningen, onder de restrictie dat hierbij voldaan wordt aan de voorwaarde van 1 erbij – 1 eraf, tenzij er sprake is van sloop-nieuwbouw of van een bouwkaai. Gebleken is echter dat er in de praktijk behoefte is om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van transformatie van bestaande panden naar tijdelijke zelfstandige woningen voor specifieke doelgroepen. Het gaat dan onder andere om vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen, woonurgente. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de aftoppingsgrens voor jongeren < 23 jaar dan wel de aftoppingsgrens voor 1-2 persoons huishoudens conform de huurtoeslag.

#### Argumenten:

*Aanpassing beleid ten aanzien van gebruik voormalige KMS voor onzelfstandige woonvormen, zoals een asielzoekerscentrum*

Uit humanitair en maatschappelijk oogpunt is er behoefte aan de mogelijkheid voor de tijdelijke opvang van mensen die nergens terecht kunnen. De leegstaande gebouwen van de voormalige KMS zijn hier erg geschikt voor. Het gaat om een vorm van maatschappelijk gebruik voor wonen (onzelfstandige woonvormen). Een asielzoekerscentrum is hiervan een voorbeeld.

#### *Aanpassing beleid ten aanzien van tijdelijke woningen*

In de praktijk is gebleken dat er in toenemende behoefte is aan kleine, goedkope huurwoningen en dat deze behoefte niet in de bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen. De behoefte is tijdelijk. Het toestaan van tijdelijke bestemmingen is een goede manier om verloedering en teruggang in leefbaarheid tegen te gaan en plekken/of gebouwen op een positieve manier in beeld te houden, zeker nu gebouwen leeg staan in een segment waar een overschot in bestaat, zoals winkels en kantoren. Je koopt hiermee tijd. Het tijdelijk herbestemmen van gebouwen is reeds als opgave genoemd in de Structuurvisie Weert 2025. Gelet op de recente ontwikkelingen in onze maatschappij achten wij het niet legitiem om aan initiatieven voor tijdelijke woningen de voorwaarde van het 1 erbij – 1 eraf te blijven verbinden. Het moet dan gaan om woningen voor specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgente. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de aftoppingsgrens voor jongeren < 23 jaar dan wel de aftoppingsgrens voor 1-2 persoons huishoudens conform de huurtoeslag.

Uiteraard dient verder te worden voldaan aan de in paragraaf 2.2.1 opgenomen algemene afwegingscriteria van de op 25 november 2014 vastgestelde beleidsnota.

Voor het overige wordt verwezen naar bijgevoegde beleidsregel.

#### Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

De beleidsregel dient bekend te worden gemaakt, waarna deze in werking treedt.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Inwoners van Weert

*Nadere specificatie:*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Gemeentelijke website

❖ Overig

*Nadere specificatie:* Beleidsregel bekend maken in 1Weert en de centrale voorziening voor decentrale regelgeving

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

PO: Monique Bessems

RB: Raymond Blondel

Extern:

-

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

2e herziening beleidsregels

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



**Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 2<sup>e</sup> herziening.**

Op 25 november 2014 is de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht door burgemeester en wethouders vastgesteld. Op 16 juni 2015 is de 1<sup>e</sup> herziening van deze beleidsnota vastgesteld.

In de beleidsregel en in de 1<sup>e</sup> herziening zijn de mogelijkheden voor maatschappelijk gebruik beperkt tot bestaande panden met horeca, winkel, kantoor of dienstverlening. Daarom kan de kazerne die al voor Maatschappelijk-Militair terrein bestemd is niet tijdelijk voor normale maatschappelijke doeleinden worden gebruikt zoals de mogelijkheid voor verblijf in onzelfstandige woonvormen zoals ten behoeve van een asielzoekerscentrum

In de beleidsregel zijn verder mogelijkheden opgenomen voor tijdelijke woningen, onder de restrictie dat hierbij voldaan wordt aan de voorwaarde van 1 erbij – 1 eraf, tenzij er sprake is van sloop-nieuwbouw of van een bouwkaavel. Gebleken is echter dat er in de praktijk behoefte is om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van transformatie van bestaande panden naar tijdelijke zelfstandige woningen voor specifieke doelgroepen. Het gaat dan onder andere om vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de aftoppingsgrens voor jongeren < 23 jaar dan wel de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens conform de huurtoeslag.

*Aanpassing beleid ten aanzien van gebruik voormalige KMS voor onzelfstandige woonvormen, zoals een asielzoekerscentrum*

De vluchtelingenproblematiek in Europa zorgt voor een onverwacht hoge instroom van vluchtelingen. Hiervoor is nieuwe opvangcapaciteit nodig. De staatssecretaris heeft alle gemeenten opgeroepen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen in de opvang van vluchtelingen. Weert wil vanuit humanitaire overwegingen hieraan tegemoetkomen. De voormalige KMS is een geschikte locatie hiervoor. Tevens zijn de gebouwen op dit terrein geschikt voor andere vormen van onzelfstandig wonen. Daarom strekt deze herziening ertoe om het tijdelijk gebruik van de leegstaande voormalige KMS naar maatschappelijk gebruik voor verblijf in onzelfstandige woonvormen, zoals ten behoeve van een asielzoekerscentrum, met de daarbij behorende voorzieningen, mogelijk te maken.

*Aanpassing beleid ten aanzien van tijdelijke woningen*

In de praktijk is gebleken dat er in toenemende behoefte is aan kleine, goedkope huurwoningen en dat deze behoefte niet in de bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen. De behoefte is tijdelijk. Het toestaan van tijdelijke bestemmingen is een goede manier om verloedering en teruggang in leefbaarheid tegen te gaan en plekken/of gebouwen op een positieve manier in beeld te houden, zeker nu gebouwen leeg staan in een segment waar een overschot in bestaat, zoals winkels en kantoren. Je koopt hiermee tijd. Het tijdelijk herbestemmen van gebouwen is reeds als opgave genoemd in de Structuurvisie Weert 2025. Gelet op de recente ontwikkelingen in onze maatschappij achten wij het niet legitiem om aan initiatieven voor tijdelijke woningen de voorwaarde van het 1 erbij – 1 eraf te blijven verbinden. Het moet dan gaan om woningen voor specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de

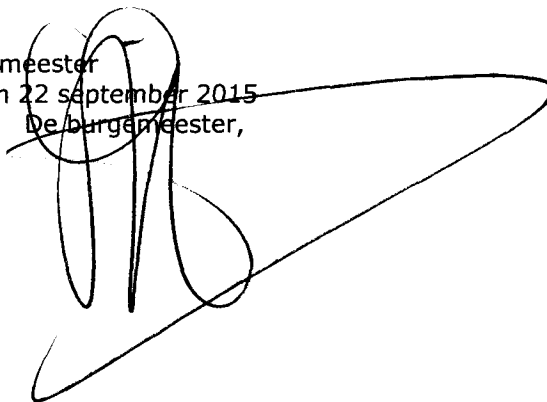
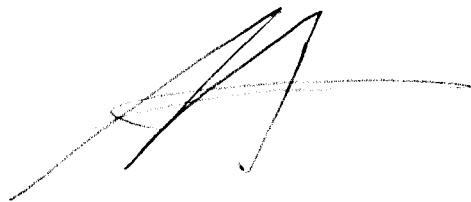
aftoppingsgrens voor jongeren < 23 jaar dan wel de aftoppingsgrens voor 1-2 persoons-huishoudens conform de huurtoeslag.

Uiteraard dient verder te worden voldaan aan de in paragraaf 2.2.1 opgenomen algemene afwegingscriteria van de op 25 november 2014 vastgestelde beleidsnota.

In verband hiermee wordt de tabel, bijlage A bij de geldende beleidsregel, voor wat betreft onderdeel 11 aangevuld met de in cursief aangegeven regels zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

Behoort bij besluit van burgemeester  
en wethouders van Weert van 22 september 2015  
De secretaris,

De burgemeester,



**Bijlage A behorend bij onderdeel 9 en 11 van de beleidsnota inzake “Planologische afwijkingsmogelijkheden” volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 2<sup>e</sup> herziening.**

| Functietransfor-<br>matie naar: | Huidig (vigerend)<br>transformatiebeleid                                                                                                                                                  | Houding tov<br>transformatie > 1500<br>m <sup>2</sup> | Houding tov transformatie<br>< 1500 m <sup>2</sup> | Houding tov tijdelijke<br>afwijking in stedelijk gebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Houding tov<br>tijdelijke afwijking<br>in buitengebied                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen                           | Bp binnenstad<br>(Centrum en<br>Gemengd) en solitair<br>bij functiewijziging<br>waarbij de bestaande<br>(boven)woning wordt<br>vergroot te koste van<br>de functie op de<br>begane grond. | Niet van toepassing                                   | Niet van toepassing                                | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"><li>tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw van bestaande woningen (max. eenzelfde aantal)</li><li>of er geldt 1 erbij 1 eraf, voldoen aan kwaliteitszeef Structuurvisie Weert 2025, geschikte locatie niet zijnde bedrijventerreinen, Centrum-Noord.</li><li>tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning</li><li>tijdelijk gebruik voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de aftoppingsgrens voor jongeren &lt; 23 jaar dan wel</li></ul> | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"><li>tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw van bestaande woningen (max. eenzelfde aantal)</li><li>tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning</li></ul> |

| Functietransformatie naar: | Huidig (vigerend) transformatiebeleid                                                                                                                                                              | Houding tov transformatie > 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Houding tov transformatie < 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied                                                                                                                                             |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens conform de huurtoeslag. Hiervoor geldt het 1 erbij - 1 eraf principe niet.</i>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| Maatschappelijk            | Structuurvisie geeft aan dat transformatie naar maatschappelijk mogelijk is op bedrijventerreinen binnen ringbaan, m.u.v. Centrum-Noord<br>Buitengebied: als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/ kantoor/dienstverlening én</li> <li>gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-Noord west of in de woonwijken, of op bedrijventerrein Savelveld in zone Bergerothweg en Amentstraat</li> </ul> | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/ kantoor/dienstverlening én</li> <li>gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in de woonwijken, of op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat</li> </ul> | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/ kantoor/dienstverlening én</li> <li>gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in de woonwijken, of op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat</li> </ul> | Voor zorgdoeleinden, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>Intramurale zorg</li> <li>Binnen bestaande woning</li> <li>minimaal 12 m<sup>2</sup> private ruimte per persoon</li> </ul> |
|                            |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Voor zorgdoeleinden, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>Intramurale zorg</li> <li>Binnen bestaande woning</li> <li>minimaal 12 m<sup>2</sup> private ruimte per persoon</li> </ul>                                                                                                                                                                   | Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>gebruik van gronden en opstallen van de voormalige KMS aan de Kazernelaan voor verblijf in onzelfstandige woonvormen zoals ten behoeve van een asielzoekerscentrum, met de daarbij behorende voorzieningen.</li> </ul>                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |