

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-13607
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		13604
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herbestemming gemeenschappelijke ruimte Biemansstraat 18 tot twee appartementen.

Voorstel

1. In principe met planvoornemen middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid) in te stemmen.
2. Aan het aanvragen van een Omgevingsvergunning een termijn van een half jaar, tot uiterlijk 15 april 2018, te koppelen.

Inleiding

Door Wonen Limburg is bijgaand verzoek ingediend voor het transformeren van de gemeenschappelijke ruimte in het appartementencomplex aan de Biemansstraat in twee appartementen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Wonen'. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn ter plaatse niet meer woningen toegestaan dan aanwezig. Het planvoornemen voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

We faciliteren initiatieven in onze gemeente, mits wordt voldaan aan ons beleid.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Beide structuurvisies zijn qua woonbeleid gericht op het terugdringen van de planvoorraad. Voor nieuwe plannen geldt het 1 erbij 1 eraf principe. Wonen Limburg heeft

Weert, 22 september 2017 De directeur,	S		B	W	W	W	W
				EVE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college		10-10-17					

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.:

Nummer: 16

De secretaris,

 10.10.17

nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 34 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

- plan Johanna van Meursstraat: 44 woningen gesloopt, 30 nieuwe woningen gebouwd, saldo -14 woningen;
- herbestemming kantoor Parallelweg 120: 21 woningen toegevoegd, saldo +21 woningen;
- Hornehoof: bestemmingsplan laat 130 woningen toe, er zijn 89 woningen gebouwd, saldo -41 woningen.

Na uitvoering van de transformatie resteert een eigen contingent van 32 woningen.

1.2 Met de transformatie wordt leegstand voorkomen.

Wonen Limburg geeft in een nadere toelichting op het verzoek aan dat de gemeenschappelijke ruimte is ingericht als huiskamer en in gebruik is geweest door mensen die wonen aan de Biemansstraat. De laatste tijd is de animo om de ruimte te beheren steeds lager geworden. Wonen Limburg is in gesprek gegaan met de gebruikers. De gebruikers hebben aangegeven dat het steeds moeilijker wordt om de ruimte in gebruik te houden. Dat is ook de reden dat Wonen Limburg heeft gezocht naar een alternatieve invulling.

1.3 Er worden twee sociale huurwoningen toegevoegd.

De druk op de huurmarkt is groot. Er is onder andere behoefte aan goedkope en betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Dit plan voorziet daarin.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot uiterlijk 15 april 2018, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Er dient aandacht te worden gevraagd voor de geluidbelasting op de nieuwe woningen alsmede de externe veiligheid. Dit in verband met de ligging van het complex nabij de spoorlijn, 50 km/u wegen en een industrieterrein.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedraagt € 5.674,70 (prijsspeil 2017). Deze kosten komen boven op eventuele bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 817,09. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) wanneer de ontwikkeling door gaat.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer dient een Omgevingsvergunning aan te vragen. Deze dient te zijner tijd 6 weken ter inzage gelegd te worden. De procedure heeft een wat langere doorlooptijd. Naar verwachting zal de realisatie in 2018 plaatsvinden.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

VTH: Angelique Waeijen

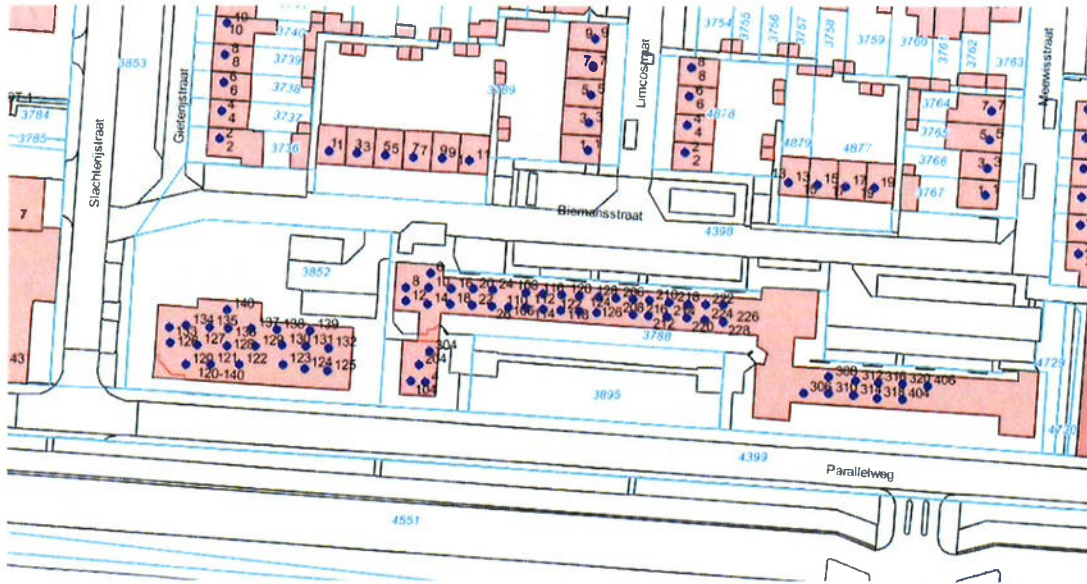
Extern:

Wonen Limburg: Koos Eggels

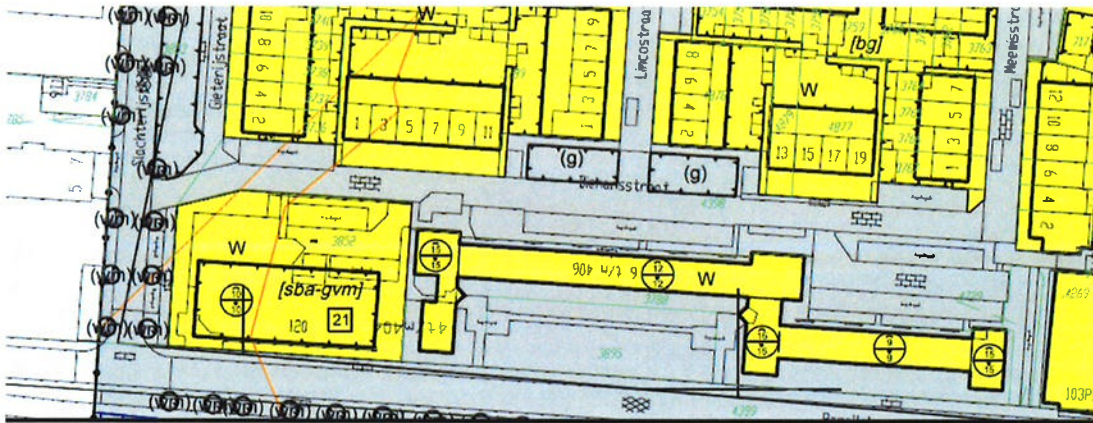
Bijlagen

1. Principeverzoek met aanvulling
2. Antwoordbrief met bijlage

Omgeving Biemansstraat



Kadastrale situatie



Uitsnede bestemmingsplan



Vogelvluchtfoto



Beeld vanaf de Biemansstraat



Beeld vanaf de Parallelweg

Wonen Limburg
t.a.v. de heer K. Eggels
Postbus 1254
6040 KG ROERMOND

Weert, **13 OKT. 2017**

Onderwerp : principeverzoek Biemansstraat
Ons kenmerk : 2017/0567/VG, Z/17/052232

Geachte heer Eggels,

Op 14 september 2017 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek heeft betrekking op uw planvoornemen om een leegstaande gemeenschappelijke ruimte aan de Biemansstraat te transformeren in twee appartementen. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om een leegstaande gemeenschappelijke ruimte in uw appartementencomplex aan de Biemansstraat te transformeren in twee appartementen. Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 15 april 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Wonen'. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn ter plaatse niet meer woningen toegestaan dan aanwezig. Het planvoornemen voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan.

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Beide structuurvisies zijn qua woonbeleid onder andere gericht op het terugdringen van de planvoorraad. Voor nieuwe plannen geldt het 1 erbij 1 eraf principe. U heeft nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 34 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

- plan Johanna van Meursstraat: 44 woningen gesloopt, 30 nieuwe woningen gebouwd, saldo -14 woningen;
- herbestemming kantoor Parallelweg 120: 21 woningen toegevoegd, saldo +21 woningen;
- Hornehoof: bestemmingsplan laat 130 woningen toe, er zijn 89 woningen gebouwd, saldo -41 woningen.

Na uitvoering van de transformatie resteert een eigen contingent van 32 woningen.

Met de transformatie wordt leegstand voorkomen.

U geeft in een nadere toelichting op het verzoek aan dat de gemeenschappelijke ruimte is ingericht als huiskamer en in gebruik is geweest door mensen die wonen aan de

Biemansstraat. De laatste tijd is de animo om de ruimte te beheren steeds lager geworden. U bent in gesprek gegaan met de gebruikers. De gebruikers hebben aangegeven dat het steeds moeilijker wordt om de ruimte in gebruik te houden. Dat is ook de reden dat u heeft gezocht naar een alternatieve invulling.

Er worden twee sociale huurwoningen toegevoegd.

De druk op de huurmarkt is groot. Er is onder andere behoefte aan goedkope en betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Dit plan voorziet daarin.

Aandachtspunten

Wij vragen u aandacht voor de geluidbelasting op de nieuwe woningen alsmede de externe veiligheid. Dit in verband met de ligging van het complex nabij de spoorlijn, 50 km/u wegen en een industrieterrein.

Overeenkomst

In verband met het kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aangaan.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief eventueel vooroverleg met diverse instanties maximaal 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 15 april 2018 te zijn aangevraagd. De extra proceduretijd voor deze ontwikkeling zal naar verwachting ongeveer 14 weken extra zijn ten opzichte van een reguliere procedure.

Clausule

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij geponde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

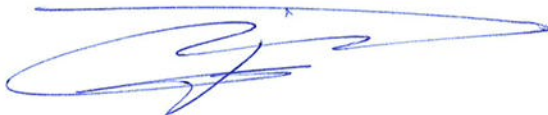
Leges

Voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.674,70 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op de bouwleges.

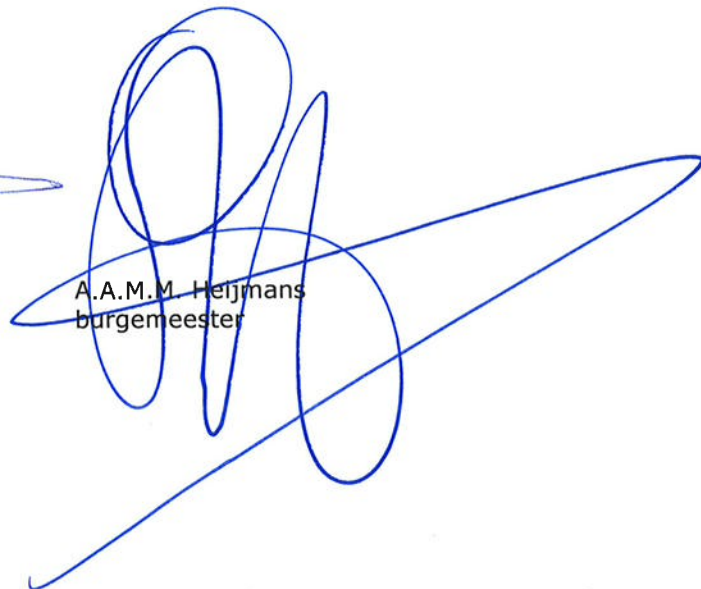
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Omgevingsvergunning (uitgebreid)

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 5.674,70 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding.

De in de toelichting te verwerken gegevens

1. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
2. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
3. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
4. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrictlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen

- b. wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
- 4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
- 5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

- 1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.