

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-479558
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		479557
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Houten woningen voormalig sporthalgebied Leuken.

Voorstel

1. In principe instemmen met de bouw van in principe 12 (sociale) huurwoningen op de locatie van de voormalige sporthal in Leuken door Wonen Limburg met een Omgevingsvergunning (uitgebreid).
2. Aan het aanvragen van een Omgevingsvergunning een termijn van een half jaar, tot uiterlijk 1 oktober 2018, te koppelen.

Inleiding

Wonen Limburg heeft het planvoornemen om in Leuken 12 sociale huurwoningen te bouwen die volledig in hout worden uitgevoerd. Het betreft een zeer duurzaam concept. Dit wordt een pilot. Het aantal woningen wordt mogelijk uitgebreid naar 16. Dit is echter afhankelijk van de financiële haalbaarheid.

De locatie was eerder in beeld voor tijdelijke woningen.

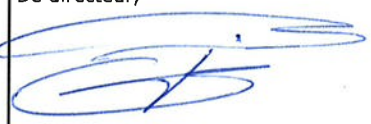





Beoogd effect/doel

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, 7 maart 2018 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

13032018

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: 12

De secretaris,


13.3.18

nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 32 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

locatie	Sloop/ toegelaten	Werkelijke toevoeging	saldo
Johanna van Meursstraat	44	30	-14
Parallelweg 120		21	+21
Hornehoof	130	89	-41
Biemansstraat		2	+2
Stand per ultimo 2017			-32
Sporthalgebied Leuken		12	+12
Rest per maart 2018			-20

Na realisatie van het plan resteert een eigen contingent van 20 woningen.

1.2 Er worden 12 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. Het betreft 8 levensloopbestendige woningen en 4 woningen met de slaapkamers op de verdieping. Dit wordt een mooie aanvulling op het woningbestand in Leuken. Het aandeel sociale huurwoningen in Leuken is met 17% relatief laag.

1.3 De woningen wordt super duurzaam.

Het bouwproces is kort, de woningen zijn volledig te prefabriceren en te demonteren. Ruwbouw is afbouw. De thermische isolatie en het thermisch accumulerend vermogen zijn hoog. Er is een uitstraling van gezonde stoffen. Het comfort is hoog bij een lagere buitentemperatuur, de uitstraling is behaaglijk, De akoestische eigenschappen zijn goed, de brandwerendheid is hoog. De woningen zijn CO₂ neutraal en EPV waardig (energieprestatievergoeding) en tot slot volledig recyclebaar. Weert wordt met deze pilot mooi op de kaart gezet. Verder past de uitstraling van de woningen goed bij de natuurlijke omgeving van het Luuëkerpârk.

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 1 oktober 2018, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De benodigde gronden worden conform het geldende grondprijnsbeleid verkocht of mogelijk in erfpacht uitgegeven. Er wordt een overeenkomst met Wonen Limburg aangegaan.

Aangezien de gemeente de gronden juridisch-planologisch bouwrijp verkoopt of in erfpacht uitgeeft, draagt de gemeente zorg voor de planologische procedure en de kosten daarvan.

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 starten.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

De omwonenden en de wijkraad wordt op de hoogte gesteld van uw besluit. Tevens wordt een persbericht uitgedaan.

De omwonenden en de wijkraad worden te zijner tijd nogmaals geïnformeerd, wanneer het plan meer definitieve vormen heeft gekregen. Dit gebeurt naar verwachting via een inloopavond. Dit wordt nog afgestemd met Wonen Limburg.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Peter Kuppens

Extern:

Wonen Limburg: Ger Peeters en Jean-Lou Snelder

Bijlagen:

Situatie schets en impressie houten woningen middels een presentatie.

Wonen Limburg
t.a.v. de heer Jean-Lou Snelder
Postbus 1254
6040 KG ROERMOND

Weert, **15 MAART 2018**

Onderwerp : principeverzoek houten woningen sporthalgebied Leuken
Ons kenmerk : DJ-479559

Geachte heer Snelder,

Op 7 maart 2018 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Dit verzoek heeft betrekking op uw planvoornemen om houten woningen te realiseren op het sporthalgebied Leuken. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om minimaal 12 sociale huurwoningen te bouwen op de locatie van het sporthalgebied Leuken volgens het Nur Holz principe. Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 oktober 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

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 nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 32 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

locatie	Sloop/ toegelaten	Werkelijke toevoeging	saldo
Johanna van Meursstraat	44	30	-14
Parallelweg 120		21	+21
Hornehoof	130	89	-41
Biemansstraat		2	+2
Stand per ultimo 2017			-32
Sporthalgebied Leuken		12	+12
Rest per maart 2018			-20

Na realisatie van het plan resteert een eigen contingent van 20 woningen.

Er worden 12 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. Het betreft 8 levensloopbestendige woningen en 4 woningen met de slaapkamers op de

verdieping. Dit wordt een mooie aanvulling op het woningbestand in Leuken. Het aandeel sociale huurwoningen in Leuken is met 17% relatief laag.

De woningen wordt super duurzaam.

Het bouwproces is kort, de woningen zijn volledig te prefabriceren en te demonteren. Ruwbouw is afbouw. De thermische isolatie en het thermisch accumulerend vermogen zijn hoog. Er is een uitstraling van gezonde stoffen. Het comfort is hoog bij een lagere buitentemperatuur, de uitstraling is behaaglijk, De akoestische eigenschappen zijn goed, de brandwerendheid is hoog. De woningen zijn CO₂ neutraal en EPV waardig (energieprestatievergoeding) en tot slot volledig recyclebaar. Weert wordt met deze pilot mooi op de kaart gezet. Verder past de uitstraling van de woningen goed bij de natuurlijke omgeving van het Luuëkerpârk.

Overeenkomst

De benodigde gronden worden conform het geldende grondprijnsbeleid verkocht of mogelijk in erfpacht uitgegeven. Hiertoe wordt nog een overeenkomst met Wonen Limburg aangegaan.

~~Aangezien de gemeente de gronden juridisch-planologisch bouwrijp verkoopt of in erfpacht uitgeeft, draagt de gemeente zorg voor de planologische procedure en de kosten daarvan.~~

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 1 oktober 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 gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

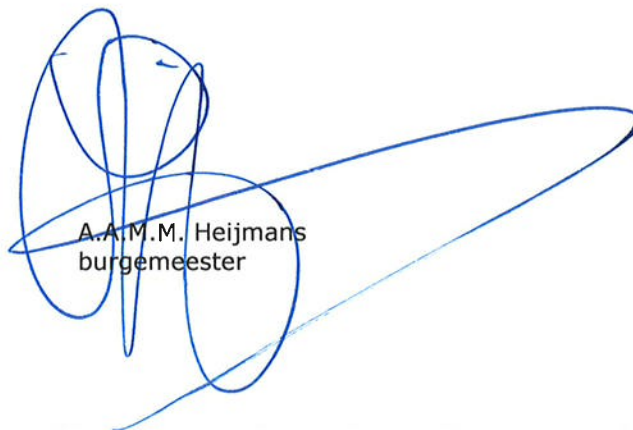
Tot slot

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.

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 Habitatrichtlijn, 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.

