

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-764980
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 764953
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek levensloopbestendige woning Coenraad Abelsstraat tussen 8/8a en 10.

Voorstel

In principe in te stemmen met de realisering van een levensloopbestendige woning tussen de huisnummers 8/8a en 10 met toepassing van een omgevingsvergunning (uitgebreid).

Inleiding

Door initiatiefnemers is een principeverzoek ingediend om een levensloopbestendige woning te realiseren aan de Coenraad Abelsstraat, tussen de huisnummers 8/8a en 10 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R, nummer 4897). De aanwezige bebouwing is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfsbebouwing (papierhandel en magazijn) behorende bij de woning met huisnummer 10. Deze woning blijft behouden.

De nieuwe levensloopbestendige woning bestaat uit één bouwlaag. Op het achterterrein wordt een parkeerplaats gerealiseerd, de ontsluiting vindt plaats via de parkeerplaats van het (nieuwe) appartementencomplex aan de St. Rumoldusstraat (ook in eigendom van initiatiefnemers).

Bestemmingsplan

Betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en zijn bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn per bouwperceel bovendien niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan. Het toevoegen van een extra woning is derhalve niet toegestaan.

Weert, 13 juni 2019	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

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 02.07.2019

Nummer: 8

De secretaris,



Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van de woning waardoor het vervallen (voormalige) bedrijfsgebouw wordt getransformeerd.

Argumenten

1.1 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

Het bedrijfsgebouw is niet meer in gebruik en bevindt zich in een slechte staat. De transformatie zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

1.2 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 wordt een grondgebonden levensloopbestendige woning gerealiseerd, waardoor voldaan wordt aan de behoefte.

1.3 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt van de provincie Limburg (inclusief het rapport 'Beweging op de woningmarkt') wordt in de structuurvisie meer tijd genomen om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 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 kwaliteitsarme bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd. Het plan hoeft dan ook niet regionaal afgestemd te worden. Wel wordt van het planvoornemen mededeling gedaan in het ambtelijk overleg Wonen, als voorbeeldcasus.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 6.066,- (prijsspeil 2019). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.165,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van de Omgevingsvergunning (uitgebreid).

Getoetst dient nog te worden of een bijdrage plaats kan vinden aan Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de structuurvisie. De afdracht is € 18,- per m² uitgeefbaar gebied en kan worden gevraagd indien de grondexploitatie dit toelaat. Dit geld wordt gestort in het Stedelijk Groenfonds. Initiatiefnemer wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst aangegaan en mogelijk een anterieure overeenkomst, indien een bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkeling benodigd is.

Duurzaamheid

Het betreft de sloop van ca. 350 m² bebouwing, er wordt 140 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt zodoende aanzienlijke ontstening plaats op deze kleine oppervlakte. Verder wordt de woning levensloopbestendig, dit is toekomstbestendig.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer dient uiterlijk 1 maart 2020 een omgevingsvergunning (uitgebreid) aan te vragen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- Principeverzoek
- Antwoordbrief met bijlage

