

n

Weert, - 3 JULI 2019

Onderwerp : Levensloopbestendige woning Coenraad Abelsstraat
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 764953/766481

Beste heren Haanen en Wijen

Op 12 juni jl. hebben we van u een brief ontvangen. Hierin wordt een verzoek gedaan om medewerking te verlenen aan het realiseren van een levensloopbestendige woning tussen Coenraad Abelsstraat 8/8a en 10.

Besluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Coenraad Abelsstraat tussen de huisnummers 8/8a en 10 te slopen en hier één levensloopbestendige woning te bouwen. De kan geregeld worden middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid).

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.

Motivering

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.

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.

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.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een Omgevingsvergunning (uitgebreid) er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2020 te zijn ingediend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan.

Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een Omgevingsvergunning (uitgebreid) open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Leges

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). De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.165,- wordt u separaat toegezonden.

Bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen

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. Wij verzoeken u de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

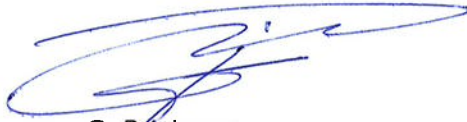
Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente gaan wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aan en mogelijk een anterieure overeenkomst, indien een bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkeling benodigd is.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per email via a.beurskens@weert.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : Procedure Omgevingsvergunning (uitgebreid)

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 € 6.066,00 (prijspeil 2019). 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.
1. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r.).
2. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
3. 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);
- besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond.