

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-790203
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 790200
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Heerlijkheidlaan 2.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het pand Heerlijkheidlaan 2 tot 6 tiny houses door mee te liften met het bestemmingsplan Woongebieden 2019.
2. De principemedewerking te verlenen tot uiterlijk 1 november 2019.

Inleiding

Door de heer H.C.M. Gorissen van Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg (PSW) is bijgaand principeverzoek ingediend. Verzocht wordt medewerking te verlenen aan 6 Tiny Houses op de locatie Heerlijkheidlaan 2. Hier staat momenteel nog een huis.

Aangrenzend aan de Heerlijkheidlaan 2 heeft PSW een woonbegeleidingscentrum waar 28 cliënten wonen. Tevens is ter plaatse een activiteitscentrum aanwezig. De achtergrond van het verzoek is dat steeds meer cliënten vragen om een meer zelfstandige woonvorm (niet in een zorggebouw), met meer eigen identiteit en meer privacy, maar wel in de nabijheid van 24-uurs begeleiding.

Ten tijde van de realisatie van het woonbegeleidings- en activiteitscentrum aan de Graafschap Hornelaan was de woning Heerlijkheidlaan 2 verhuurd. De gemeente heeft destijds de benodigde gronden verkocht alsmede de woning, die in verhuurde staat is verkocht. De woning is thans vrij van huur. Conform het planvoornemen van destijds zou de woning geen functie voor PSW krijgen, maar uiteindelijk worden gesloopt.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. De woning heeft de bestemming 'Wonen', het naastgelegen woonbegeleidings- en activiteitscentrum hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Het planvoornemen voldoet niet aan het

Weert, 16 juli 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.: 13.08.2019

Nummer: 10

De secretaris,



bestemmingsplan. Ter plaatse is maximaal één woning toegelaten. Verder worden de meeste tiny houses buiten het bouwvlak gesitueerd.

Beoogd effect/doel

Wij komen tegemoet aan de wensen van onze inwoners, mits passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Er worden 6 tijdelijke woningen gebouwd in de sociale huursector. De tijdelijke woningen worden hier in functionele zin toegepast en worden permanent. Er wordt huisvesting voor een kwetsbare doelgroep gerealiseerd. Dit type woning is in de structuurvisie als kansrijk betiteld, omdat het een nieuwe woonvorm is waar ook behoefte aan is. Op grond van de kruimelgevallenregeling zijn tijdelijke woningen in de sociale huursector overigens toegelaten.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig akkoord.

Inmiddels is het plan stedenbouwkundig beoordeeld en is een positief advies afgegeven. Het stedenbouwkundig advies is als bijlage aan het principeverzoek toegevoegd.

1.3 Er bestaat de mogelijkheid om mee te liften met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' ligt tot en met 21 augustus 2019 ter inzage. Met initiatiefnemer zijn de mogelijkheden besproken en er is voor gekozen om met de ontwikkeling mee te liften in het nieuwe bestemmingsplan. Dit bespaart leges- en advieskosten. In dat geval dient de ruimtelijke onderbouwing voor 1 november 2019 te zijn ingediend en akkoord te zijn bevonden.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 november 2019, te verbinden. Dan wordt de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' niet opgehouden.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor het meeliften met een bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 4.332,40 (prijspeil 2019). De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.165,00. Deze leges worden in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor het meeliften met het bestemmingsplan.

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage van € 18,- per m² uitgeefbaar gebied verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze bijdrage komt ten goede aan het Stedelijk Groenfonds. In dit geval vindt een verrekening plaats omdat er een woning gesloopt wordt. De bebouwde oppervlakte van de woning wordt in mindering gebracht op de bebouwde oppervlakte van de nieuwe woningen. Dit dient nog nader uitgerekend te worden.

Duurzaamheid

Hout

Al het hout dat verwerkt wordt is FSC- en/of PFEC gecertificeerd.

Isolatie

Als isolatiemateriaal wordt gebruik gemaakt van Knauf Ecosse minerale wol.

Fermacell

Voor de binnenwandbepaling wordt gebruik gemaakt van Fermacell gipsvezelplaten. Deze platen bestaan uit gips en papiervezels, die via een recyclingsprocédé uit oud papier worden gewonnen.

Modulair en circulair

Er wordt circulair gebouwd. Door de permanente kwaliteit kunnen de woningen, na gebruik, in zijn geheel op een andere locatie ingezet worden. Indien deze niet op een andere locatie worden geplaatst, kunnen ze gedemonteerd worden, waarbij de losse onderdelen weer voor andere projecten hergebruikt kunnen worden.

Uitvoering/evaluatie

De woningen kunnen naar verwachting in de loop van 2020 worden geplaatst.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren

Extern:

PSW: de heer M. Gorissen

Bijlagen:

1. Principeverzoek met bijlage stedenbouwkundig advies
2. Afbeeldingen Heerlijkheidlaan 2
3. Antwoordbrief

