

Onderwerp: Projectafwijkingbesluit 15 woningen schoollocatie Vilt - provinciale reactie (ontvangen 19 november 2024)

Aan het college van burgemeester en wethouders

Artikel 3.12 Wabo/6.12 Bor

Ontwerp omgevingsvergunning "15 woningen schoollocatie Vilt" , hierna te noemen 'de vergunning'.

Geacht College,

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van de vergunning geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Wonen

Het project "herontwikkeling schoollocatie Leeuwerikstraat te Vilt" (Valkenburg aan de Geul) betreft een ontwikkeling die leidt tot een herstructurering van een schoollocatie en levert een aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Het planvoornemen voorziet in de netto toevoeging van 15 sociale huurwoningen, bestaande uit 5 levensloopbestendige woningen en 10 appartementen voor senioren.

Op pagina 15 wordt vermeld dat er voornamelijk behoefte is aan middenhuur en in beperkte mate aan sociale huur. In de PCM is geregistreerd dat de 15 woningen sociale huur corporatiewoningen betreffen. Is dit nog juist? Het eigendom en de beoogde prijsklasse zijn onduidelijk in de planomschrijving. Aangezien de appartementen sociale huurwoningen betreffen mag de totale maandelijkse huur niet tot boven de liberalisatiegrens komen.

Ja, dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Gezien het Woonbehoefteonderzoek geeft het planvoornemen invulling aan de toevoeging van woningen waar een tekort aan is.

Het beoogde planvoornemen voldoet verder aan de criteria uit de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Het planvoornemen voldoet aan de maatschappelijke meerwaarde alsmede de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Administratieve opmerkingen:

- In dit plan wordt nog verwezen naar het verouderde artikel 2.4.2. uit de provinciale omgevingsverordening uit 2014 in plaats van artikel 12.1 uit de verordening 2021.
Voor terinzagelegging van het ontwerp wordt dit aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.
- De uitwerking van de onderliggende instructieregels a, b en c is akkoord.
- M.b.t. instructieregel d: het plan is nog niet regionaal afgestemd
Regionale afstemming heeft plaatsgevonden op 10-7-2023.

- M.b.t. instructieregel e: Er staat dat de woningen beoogd zijn binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning. De vraag over 'hoe' en 'wanneer' wordt hiermee niet beantwoord. (e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.)
Dit kan als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden worden. De ontwikkelaar wil overigens beginnen met de uitvoering van het plan zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Ecologie

- Akkoord met de conclusie onder 4.6 van de toelichting dat vanuit het oogpunt ecologie geen belemmeringen te verwachten zijn.
- Er wordt geadviseerd om bij het ontwerp van de nieuwbouw deze natuurinclusief in te richten, zodat de bebouwing toegankelijk en geschikt is voor beschermde gebouwbewonende soorten (vogels/vleermuizen). Dit zal vooruitlopende op de opkomende Soortenmanagementplannen van gemeenten ook wenselijk zijn.

Met vriendelijke groet,

Provincie Limburg - Cluster Ruimte