

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2792490
Naam opsteller voorstel	: Denise Hulsen d.hulsen@weert.nl, 06-39557891	Zaaknummer: 2758786
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kerkstraat 44 / uitbreiding herontwikkeling pand Kerkstaat 40-42.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek tot sloop van de woning Kerkstaat 44 en het uitbreiden van de herontwikkeling op naastgelegen perceel (Kerkstraat 40-42) door het toevoegen van 2 appartementen. Dit middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 maart 2026.

Inleiding

Op 28 augustus 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van het pand Kerkstraat 40-42 naar zes appartementen. Op de locatie waren een winkel en een bedrijf gevestigd. Op de verdieping was één bovenwoning aanwezig. De vergunning voorziet in zes levensloopbestendige appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en bergingen op eigen terrein. Tegen de vergunning was een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaar is op 23 januari jl. ongegrond verklaard.

In de afgelopen periode is gebleken dat de herontwikkeling hinder ondervindt van een privaatrechtelijke belemmering (recht van overpad) op de inrit naar het achterterrein. Volgens de initiatiefnemer is de ontwikkeling hierdoor vastgelopen en niet meer haalbaar. Gelet hierop is de initiatiefnemer in overleg met de eigenaren van Kerkstraat 44 en 46 de volgende 'oplossing' overeengekomen. Initiatiefnemer verworft de woning Kerkstraat 44 om deze te slopen, met als doel de beschikbaar komende ruimte deels toe te voegen aan de ontwikkeling Kerkstraat 40-42. Aan deze ontwikkeling worden hierdoor 2 appartementen, 3 parkeerplaatsen en 2 bergingen toegevoegd. Daarbij wordt er een voldoende brede inrit naar het achterterrein voorzien. De woning Kerkstraat 46 blijft behouden en komt geheel vrij te staan. Een deel van de vrijkomende ruimte wordt als zijtuin/oprit aan deze woning toegevoegd. Tot slot wordt ca. 145 m² toegevoegd aan de achtertuin van de achtergelegen woning Scheerderstraat 6. Deze tuin wordt hierdoor groter en krijgt een meer logische vorm. Zie de situatietekening in de bijlage.

Ter plaatse van Kerkstraat 44 is van toepassing het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' met de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie middelhoog'. Daarbij ligt de locatie in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Kerkstraat Keent'. Binnen de regels van het omgevingsplan is de gevraagde ontwikkeling niet toegestaan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-02-2025
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 13

De secretaris,

Doel(en)

Het toestaan van het toevoegen van 2 appartementen aan de vergunde herontwikkeling op het perceel Kerkstraat 40-42.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik worden juridisch-planologisch geregeld.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een omgevingsvergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

Het verzoek zorgt voor het vlot trekken van de herontwikkeling Kerkstraat 40-42.

De herontwikkeling van de panden Kerkstraat 40-42 tot appartementen is vanwege een privaatrechtelijke belemmering vastgelopen. Door in te stemmen met dit verzoek c.q. deze oplossing kan deze herontwikkeling weer op gang worden gebracht. Tevens worden er dan 2 extra levensloopbestendige appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt er 1 woning onttrokken. Per saldo wordt 1 woning toegevoegd.

Het plan is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De uitbreiding is geheel in dezelfde stijl ontworpen als de vergunde bouw. Er wordt als het ware een stramien toegevoegd. Het plan ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er is principe-overeenstemming over de verwerving van het pand Kerkstraat 44.

Initiatiefnemer heeft principe-overeenstemming bereikt over de verwerving van het pand Kerkstraat 44. De afspraken worden nog nader uitgewerkt en (na het bereiken van volledige overeenstemming) definitief gemaakt tussen initiatiefnemer en de eigenaar van Kerkstraat 44. Initiatiefnemer is ook met de eigenaar van het pand Kerkstraat 46 in gesprek over de toekomstige staat en afwerking van zijn pand en nieuwe perceel.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per e-mail (d.d. 6-2-2025) aangegeven met de realisering van de 2 woningen (per saldo 1 extra woning) in te kunnen stemmen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 maart 2026 te verbinden.

Kantttekeningen en risico's

Beoordeling door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het perceel is gelegen binnen een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en daarom moet er advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het aangepaste plan zal (als vooroverleg) door initiatiefnemer worden voorgelegd aan de CRK.

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen de sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een principeverzoek en een Bopa zijn leges verschuldigd.

Overeenkomst nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens en Paul Cuppen (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Jeroen Wilms (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Extern:

██████████ (Provincie Limburg)

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden in overleg te blijven. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 maart 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 6-1-2025 bestaande uit:

- Toelichting (Djuma docnr. 2758788, D230016)
- Tekening (Djuma docnr. 2758787, 'Morris_appartementen_S01_20041128')

Antwoordbrief

MEMO

Datum 4 december 2024
Documentnummer D230016.029/■■■■
Relatie Morris Exclusief Buitenleven BV, de heer M. Beeren
Onderwerp Onderbouwing uitbreiding appartementen

Ter plaatse van Kerkstraat 44 te Weert (6006 KP) bevindt zich een object (halfvrijstaande woning), dat de belendende bebouwing vormt van een toekomstig appartementencomplex als gevolg van de herbestemming van Kerkstraat 40-42. Het onderhavig woonhuis is gelegen op perceel kadastraal bekend als gemeente Weert (01), sectie R, nummer 4197.

Huidige situatie

Het object aan de Kerkstraat 44 vormt samen met het object aan de Kerkstraat 46 één tweekapper, beide als halfvrijstaande woning. De panden zijn bouwkundig gescheiden. Dit is ook aan de buitenzijde (voorgevel) duidelijk afleesbaar in het straatbeeld.

Beoogde situatie

Middels onderhavig plan is initiatiefnemer voornemens het object aan Kerkstraat 44 te amoveren, met als doel de beschikbare ruimte deels toe te voegen aan de naastgelegen ontwikkeling van Kerkstraat 40-42. Het resterende deel van de tweekapper, behorende bij Kerkstraat 46, zal behouden blijven en als vrijstaande woning voortgaan. Daarnaast zal een gedeelte van de achtertuin worden overgedragen aan het woonhuis gelegen aan Scheerderstraat 6 te Weert. Het kadastraal perceel, horende bij object Kerkstraat 44, zal dus gesplitst worden in drie percelen.

De naastgelegen ontwikkeling van Kerkstraat 40-42, waarop een vergunning ligt bekend onder nummer Z2023-00002782, zal door de toegevoegde ruimte/mogelijkheden uitgebreid worden met 2 extra appartementen, dit in dezelfde materialisatie en verschijningsvorm zoals reeds in de vergunning is gepresenteerd. Per saldo wordt er in dit principeverzoek gesproken over het toevoegen van 1 wooneenheid (1x sloop Kerkstraat 44, 2x nieuw toevoegen Kerkstraat 40-42). De uitbreiding concentreert zich hierbij op het linkergedeelte van de voorgevel. Bovendien biedt de sloop van een bouwkundig gedateerde en ongeïsoleerde woning in relatie tot het compact nieuwbouwen van hoogwaardige kwaliteit en energetisch interessant en gezond binnenklimaat, op veel fronten voordelen. Naast deze bouwkundige uitbreiding wordt de toegang tot het achtererfgebied verplaatst. De toegang is de ontsluiting tot het parkeerterrein in het achtererfgebied. Dit plan blijft hiermee voldoen aan de parkeernorm, zoals opgenomen in de vergunning.

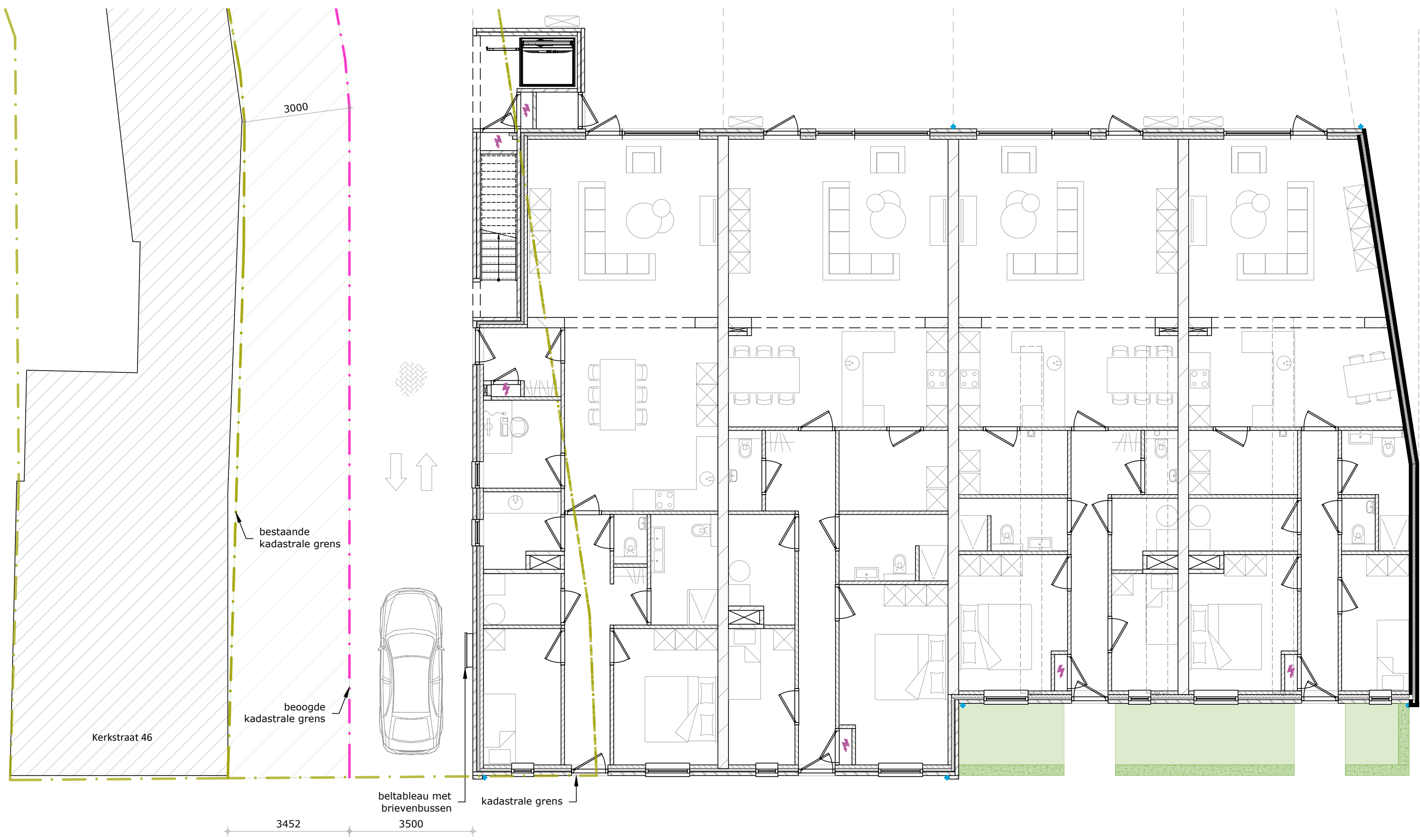
Kerkstraat 46 wordt een vrijstaande woning en krijgt de beschikking over ca. 3 meter extra tuin aan (rechter)zijkant van de woning. In totaliteit beslaat de oppervlakte ca. 125 m². De bewoners van dit object staan positief tegenover deze ontwikkeling en zien het als meerwaarde voor hun eigen woonkwaliteit en gebruik van gronden.

De bewoners van Scheerderstraat 6 krijgen de beschikking over ca. 145 m² extra achtertuin. Ook zij staan positief tegenover het initiatief. Mede doordat de achtertuin bij deze woning momenteel niet optimaal is in te vullen. Het hoofdgebouw is momenteel kortgelegen op de kadastrale grens en na

toevoeging van extra tuinoppervlakte komt deze vrijstaande woning beter tot zijn recht op de gecombineerde percelen. Ook een nieuwe passende erfafscheiding geeft een impuls aan de uitstraling en kwaliteit van aangrenzende achtererfgebieden.

[Redacted signature]

Aelmans Bouwadvies B.V.



niveau 0



voorgevel



linker gevel



situatie nieuw (schaal 1:250)



project : Herontwikkeling Kerkstraat 40-42 te Weert
opdrachtgever : [redacted]

fase : Schetsontwerp
onderwerp : plattegrond, gevel, situatie

projectleider : [redacted]
tekenaar : [redacted]
projectnummer : D230016

bladnummer : S01
bladformaat : A1
schaal : 1:100
datum : 28-11-2024



Locatie Baerem:
Kerkstraat 2
6095 BE Baerem
0475 - 45 92 60
Kerkstraat 4
6367 EJ Voerendaal
045 - 30 30 600
Locatie Ubachsberg:
Berlicumseweg 6d
5248 NT Rosmalen
073 - 30 32 700
E-mail:
info@aelmans.com
Website:
www.aelmans.com

Morris Exclusief Buitenleven B.V.
T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]

Weert, 25 februari 2025

Onderwerp: principeverzoek Kerkstraat 44/ uitbreiding herontwikkeling pand Kerkstraat 40-42
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2758786 / 2806685

Beste [REDACTED]

Op 6 januari 2025 hebben wij uw verzoek om principemedewerking ontvangen. Uw verzoek gaat over de sloop van de woning Kerkstraat 44 en het uitbreiden van de herontwikkeling op naastgelegen perceel Kerkstraat 40-42 door het toevoegen van 2 appartementen.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 maart 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse van Kerkstraat 44 is van toepassing het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' met de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie middelhoog'. Daarbij ligt de locatie in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Kerkstraat Keent'. Binnen de regels van het omgevingsplan is de gevraagde ontwikkeling niet toegestaan.

Motivering

Het verzoek zorgt voor het vlot trekken van de herontwikkeling Kerkstraat 40-42.

De herontwikkeling van de panden Kerkstraat 40-42 tot appartementen is vanwege een privaatrechtelijke belemmering vastgelopen. Door in te stemmen met dit verzoek c.q. deze oplossing kan deze herontwikkeling weer op gang worden gebracht. Tevens worden er dan 2 extra levensloopbestendige appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt er 1 woning onttrokken. Per saldo wordt 1 woning toegevoegd.

Het plan is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De uitbreiding is geheel in dezelfde stijl ontworpen als de vergunde bouw. Er wordt als het ware een stramien toegevoegd. Het plan ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er is principe-overeenstemming over de verwerving van Kerkstraat 44.

U heeft principe-overeenstemming bereikt over de verwerving van het pand Kerkstraat 44. De afspraken worden nog nader uitgewerkt en -na het bereiken van volledige overeenstemming- definitief gemaakt tussen u en de eigenaar van Kerkstraat 44. U bent ook met de eigenaar van het pand Kerkstraat 46 in gesprek over de toekomstige staat en afwerking van zijn pand en nieuwe perceel.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per e-mail (d.d. 6-2-2025) aangegeven met de realisering van de 2 woningen (per saldo 1 extra woning) in te kunnen stemmen.

Aandachtspunt

Beoordeling door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het perceel is gelegen binnen een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en daarom moet er advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het omgevingsplan.

Clausule

Aan deze brief kunnen geen rechten 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 niet 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 (regulier) open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met u aangaan.

Leges

De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-. De factuur wordt u separaat toegezonden.

Participatie

U wordt verzocht met omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

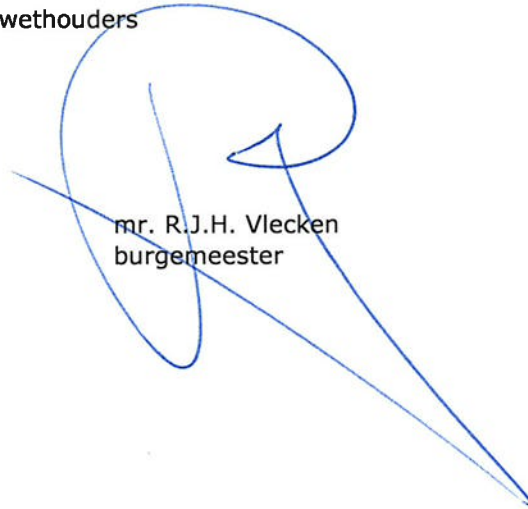
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Denise Hulsen. Zij is telefonisch bereikbaar onder nummer 06-39557891 en per e-mail d.hulsen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: procedure BOPA

Bijlage

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een digitale verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.