

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens	DJ-2468884
Portefeuillehouder	: A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer:
		2468882
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kerkstraat 104.

Voorstel

In principe in te stemmen met de transformatie van de begane grond van het pand aan de Kerkstraat 104 naar één woning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo (kruimelgevallen regeling).

Inleiding

Er is in december 2023 een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een tweede woning op de begane grond van de bebouwing aan de Kerkstraat 104. Op de verdiepingen van het pand is reeds een woning aanwezig, waarvoor in 2023 een vergunning is afgegeven voor kamerbewoning.

De begane grond staat momenteel leeg, maar is in het verleden in gebruik geweest voor detailhandel. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan in 2019 was er geen detailhandel meer aanwezig en is de bestemming gewijzigd van 'Centrum' in 'Wonen'.

Op grond van geldende regels zoals neergelegd in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet toenemen.

Conform het gemeentelijke afwijkingenbeleid is herontwikkeling naar wonen mogelijk mits er sprake is van transformatie van een bestaand pand met de functie horeca/detailhandel/kantoor/dienstverlening/ maatschappelijk. In dit geval is er echter geen sprake van transformatie omdat de bestemming in 2019 is gewijzigd naar 'Wonen'. Het plan voldoet dan ook niet aan het afwijkingenbeleid. De begane grond staat echter al langere tijd leeg.

Het perceel heeft verder de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Bij een ontwikkeling in deze gebieden moet advies worden ingewonnen bij

Weert, 23 april 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 2 juli 2024

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 2

De secretaris,

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is reeds voorgelegd aan de Commissie en deze heeft ingestemd met het plan.

Doel(en)

Het toestaan van een woning als transformatie van een voormalig winkelpand.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt weer een functie gegeven aan de begane grond van het pand dat al jaren leegstaat.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure.

Argumenten

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van commercieel vastgoed. Hoewel het pand geen "commerciële" bestemming meer heeft, is deze in het verleden wel in gebruik geweest als winkel. De ontwikkeling is zeer kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van slechts één woning. De ontwikkeling hoeft niet regionaal afgestemd te worden, dit is nodig bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen. Er bestaat bovendien grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing staat al jaren leeg en is niet courant. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering op het perceel, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 december 2024 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een buitenplanse afwijking bedragen de legeskosten € 497,00 (prijsspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. In verband met het kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren (afdeling Ruimte & Economie)

Sjuul Metsemakers (afdelingen Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

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

Communicatie

Dit advies wordt op de TILS-lijst geplaatst.
Aanvrager wordt per brief geïnformeerd.

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

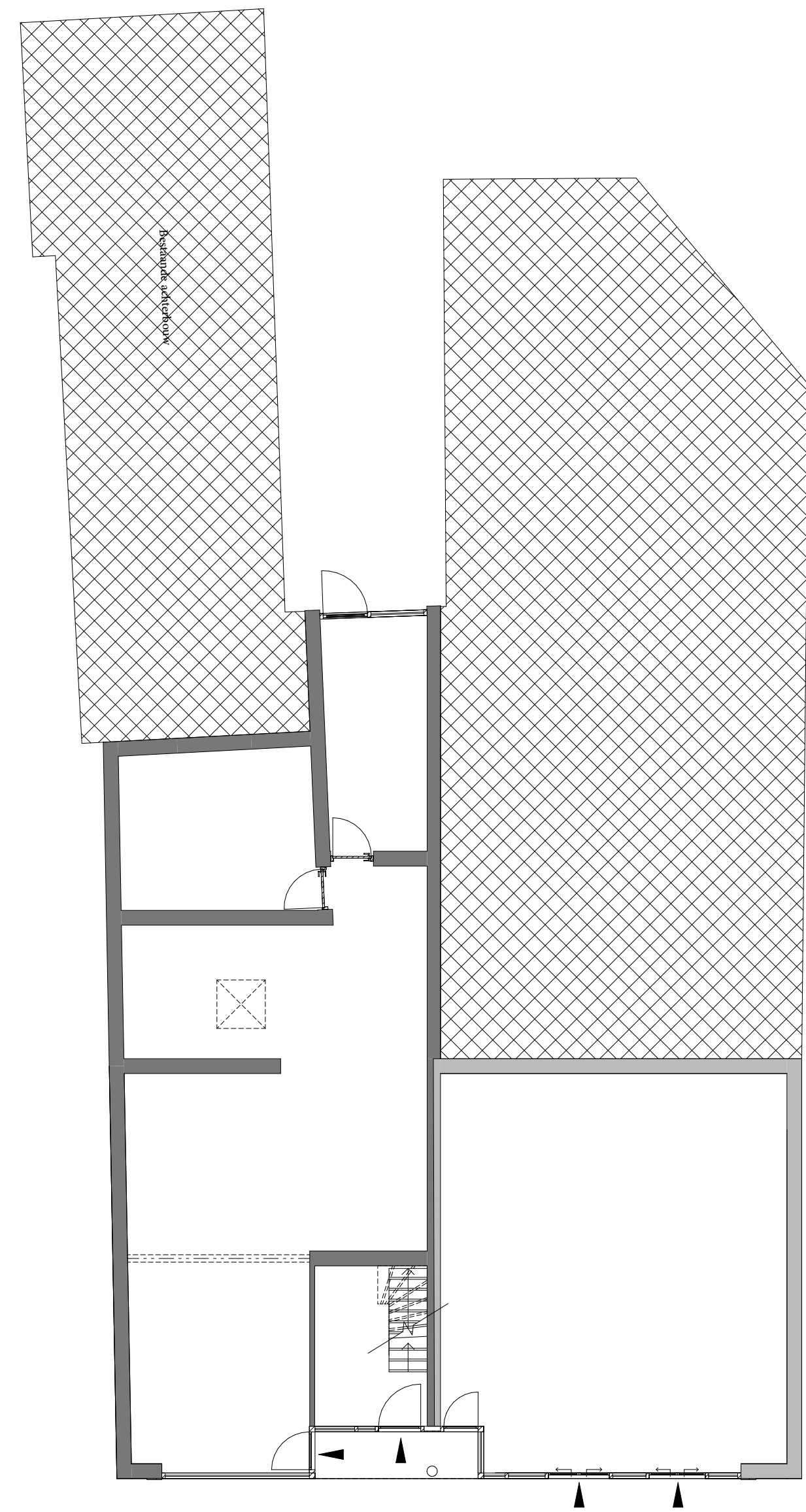
Plattegronden aanvraag omgevingsvergunning
Antwoordbrief initiatiefnemer

BESTAANDE SITUATIE

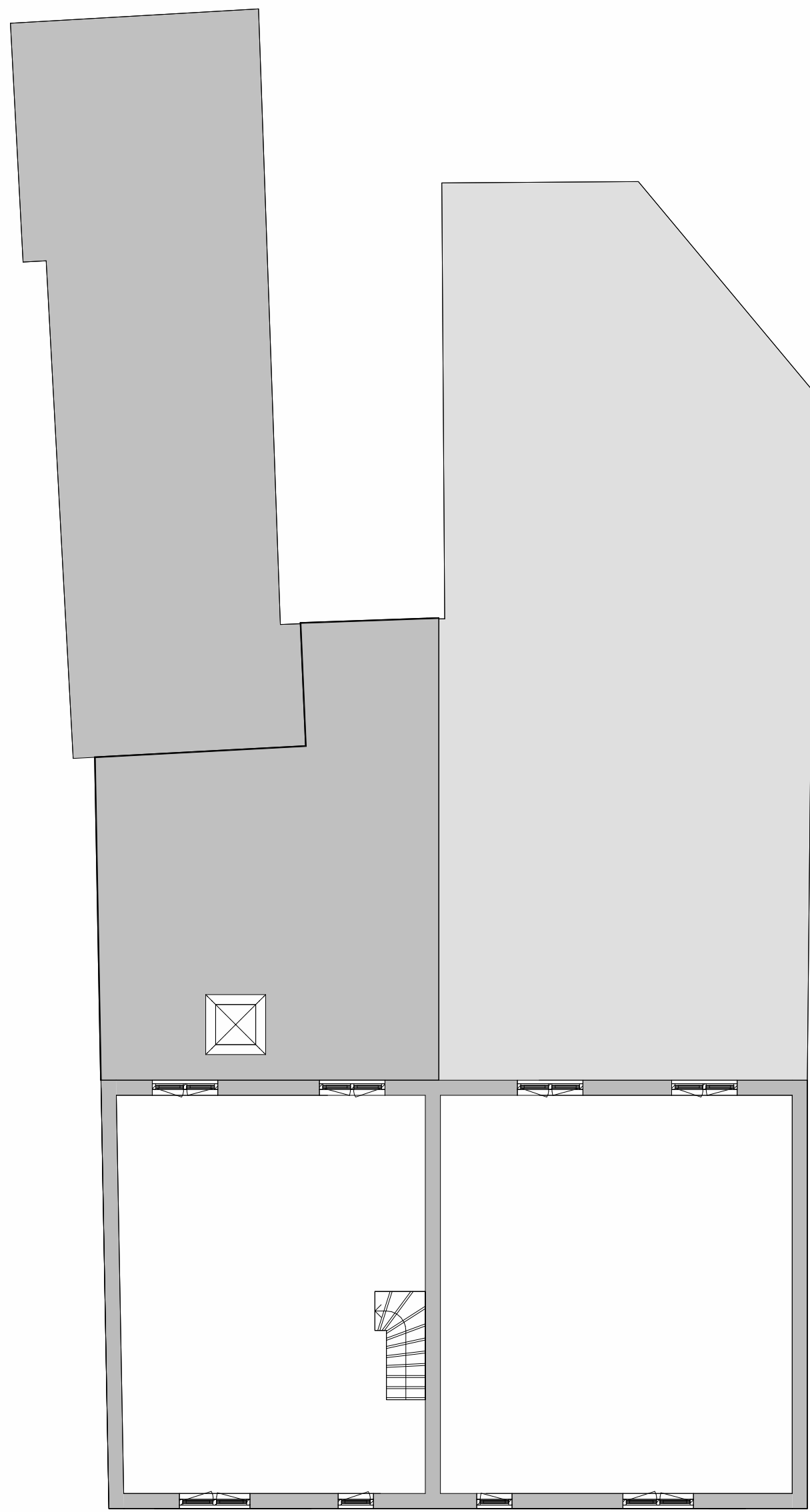


VOORGEVEL
Bestaande situatie

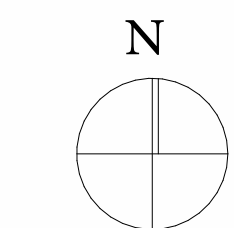
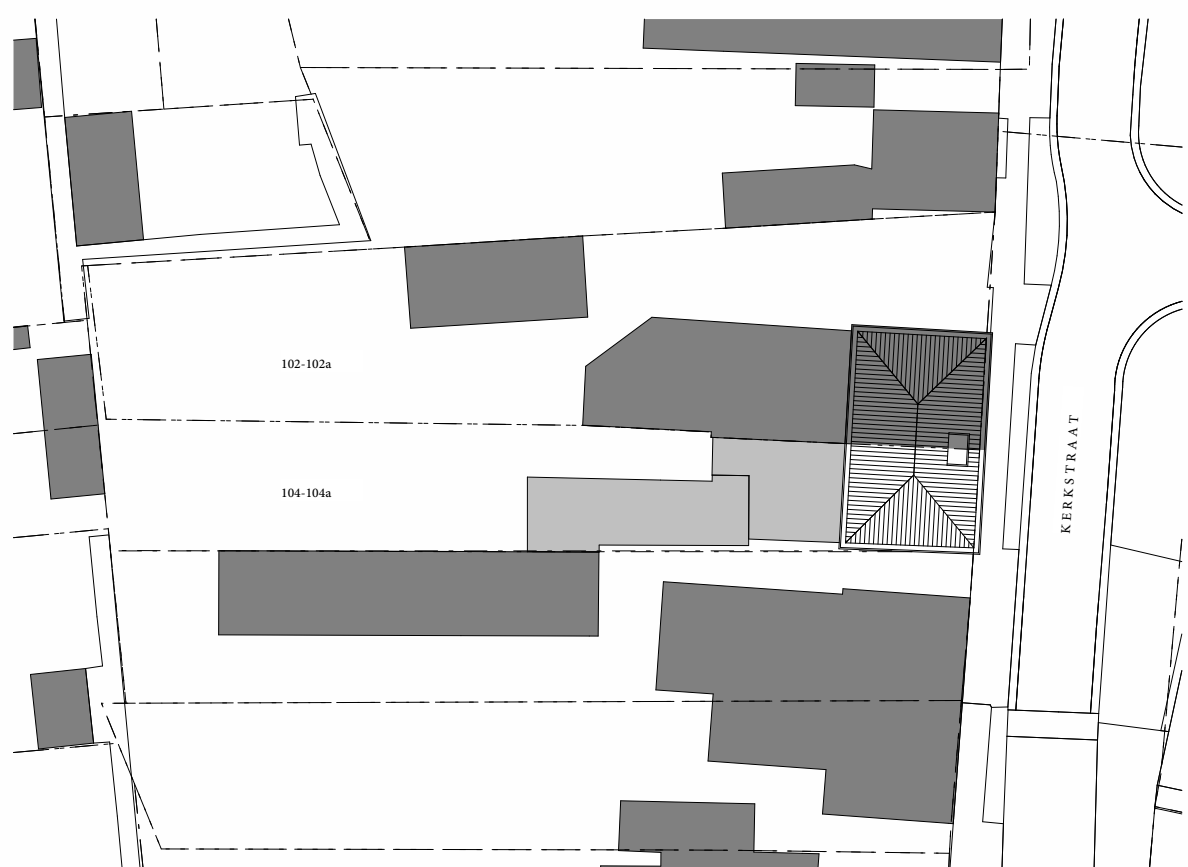
ACHTERGEVEL
Bestaande situatie



BEGANE GROND
Bestaande situatie



EERSTE VERDIEPING
Bestaande situatie
(ongewijzigd)



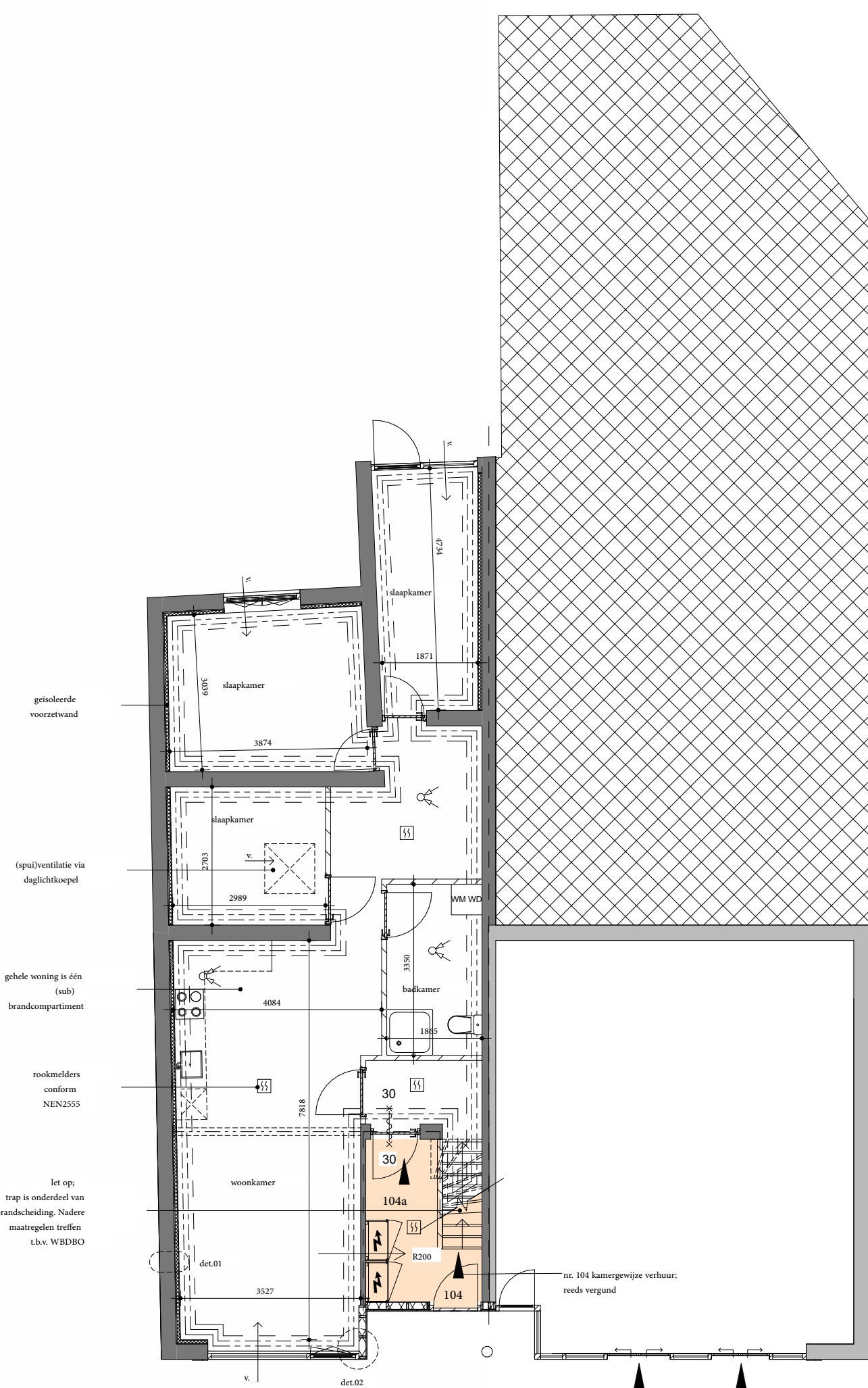
SITUATIE 1:500
KADASTRALE GEMEENTE: West
SECTIE: B
PLOTNUMMER: 205

NIEUWE SITUATIE

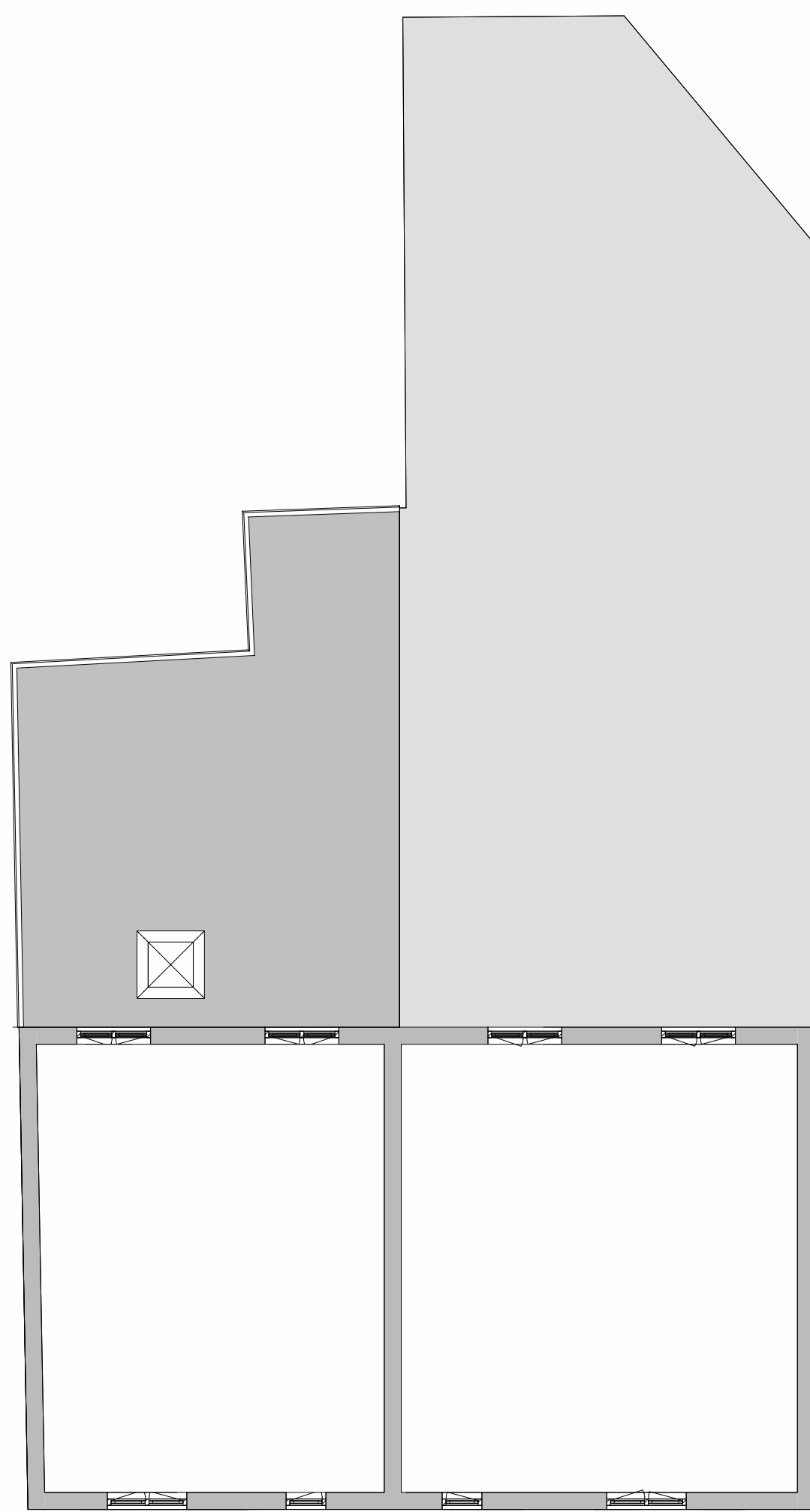


VOORGEVEL
Nieuwe situatie

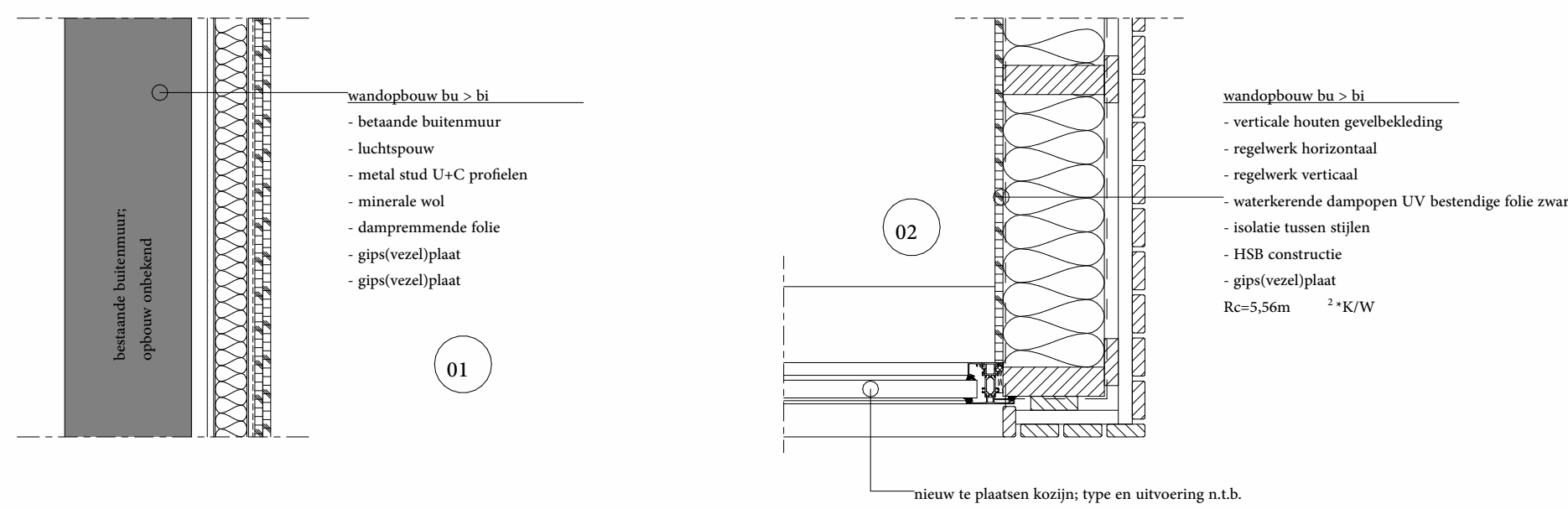
ACHTERGEVEL
Nieuwe situatie



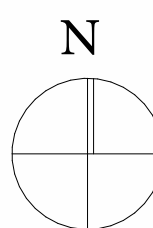
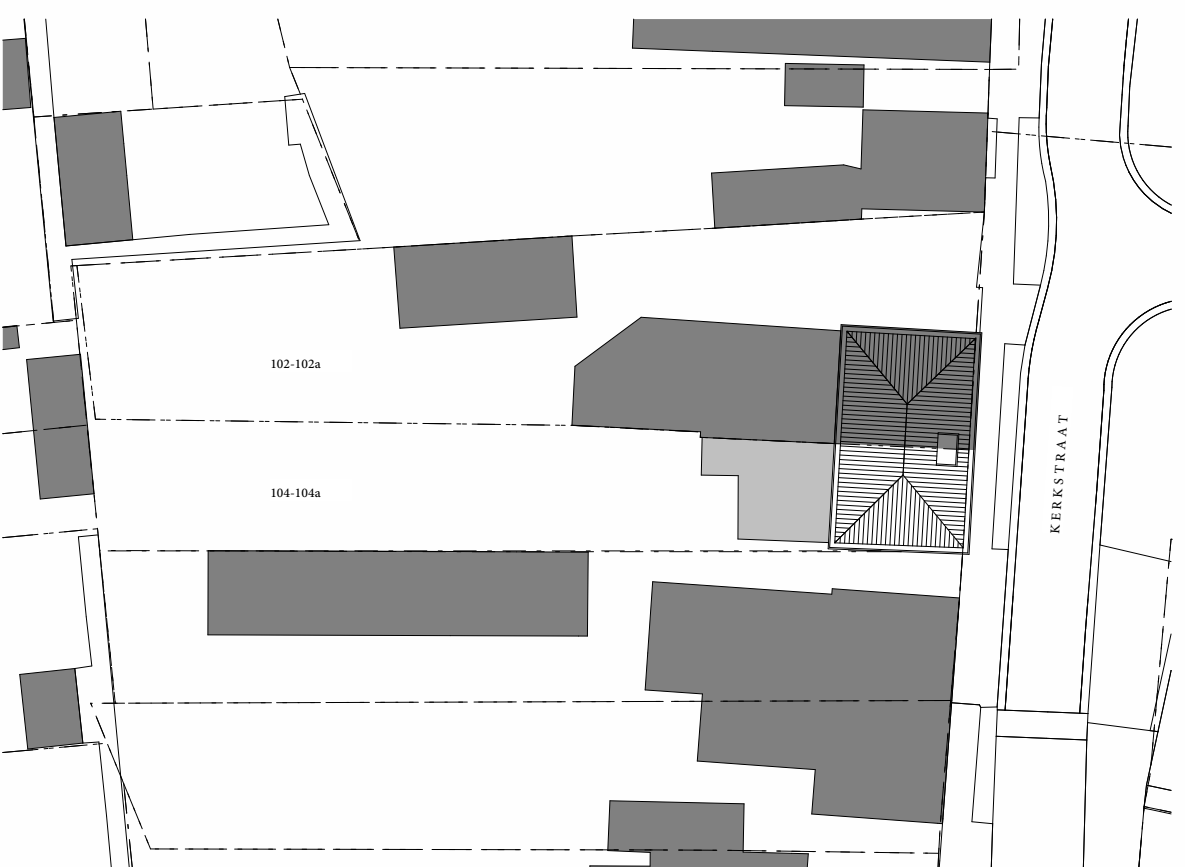
BEGANE GROND
Nieuwe situatie



EERSTE VERDIEPING
Bestaande situatie
(ongewijzigd)



PRINCIPEDetails
Schied 1:5



SITUATIE 1:500
KADASTRALE GEMEENTE: West
SECTIE: B
PLOTNUMMER: 205

Renovoo

Algemeen

Alle werken op rekening vanhouding op te het werk te coördineren.
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

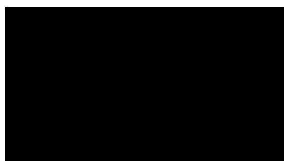
Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het

Gebruiksdoel:
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het
Bouwwerking te het



Weert, 2 juli 2024

Onderwerp: Kerkstraat 104
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2468882 / 2513304

Beste 

Op 30 december 2023 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Het planvoornemen heeft betrekking op het transformeren van de begane grond van het pand Kerkstraat 104 naar één appartement. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de begane grond van het pand Kerkstraat 104 op perceel, kadastraal bekend: gemeente Weert sectie R nummer 3595 naar één appartement middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking).

Omgevingsplan

Op grond van geldende regels zoals neergelegd in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet toenemen.

Het perceel heeft verder de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Bij een ontwikkeling in deze gebieden moet advies worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is reeds voorgelegd aan de Commissie en deze heeft ingestemd met het plan.

Motivering

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van commercieel vastgoed. Hoewel het pand geen "commerciële" bestemming meer heeft, is deze in het verleden wel in gebruik geweest als winkel. De ontwikkeling is zeer kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van slechts één woning. De ontwikkeling hoeft niet regionaal afgestemd te worden, dit is nodig bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen. Er bestaat bovendien grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing staat al jaren leeg en is niet courant. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering op het perceel, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

Overeenkomst

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

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 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.

Nog aan te leveren

Om uw project te realiseren, dient u nog de volgende gegevens aan te leveren.

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting. Hierin dient aan de volgende aspecten aandacht te worden besteed.
 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.
 5. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, archeologie en cultuurhistorie, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, stikstof).
 6. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
 7. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;

- o duurzaamheid;
- o 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.

Communicatie

U wordt verzocht de bewoners/eigenaren van de omliggende percelen te informeren over het planvoornemen.

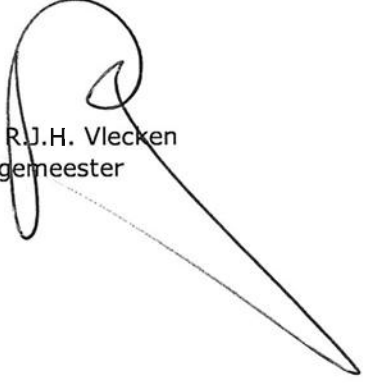
Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens (m.b.t. dit principebesluit) of Sjuul Metsemakers (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via a.beurskens@weert.nl en s.metsemakers@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

