

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010010
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/029328
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Biest 76.

## Voorstel

1. In principe met herontwikkeling van een galerie tot wooneenheid middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid) in te stemmen tot 1 mei 2017.

## Inleiding

Ter plaatse van de Biest 76 is een galerie gevestigd. Initiatiefnemer heeft al langere tijd de wens dit gedeelte van het gebouw om te vormen tot wooneenheid. Een principeverzoek hiertoe is ingediend.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. De bestemming is 'Wonen' met de aanduidingen 'dienstverlening', 'kantoor' en 'specifieke vorm van detailhandel – galerie en workshops'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegelaten. Deze is reeds aanwezig op de verdieping.

## Beoogd effect/doel

Het doel is een nuttig gebruik voor het pand te bewerkstelligen. Aan de galerie blijkt geen behoefte meer te zijn.

## Argumenten

*1.1 Met de ontwikkeling komt een solitair gelegen commerciële functie te vervallen.*  
Het beleid staat concentratie van commerciële functies in het kernwinkelgebied en in wijkwinkelcentra voor. In dit geval betreft het een solitair gelegen galerie en mogelijkheid

Weert, 07-10-2016 De directeur 	S	B	W	W	W	W
			HL	FvE	PS	GG
	akkoord					
	bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 18-10-2016				

### 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.:

Akkoord met advies

Nummer: 16

18 OKT. 2016

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



voor kantoor/dienstverlenend bedrijf met een oppervlakte van ca. 75 m<sup>2</sup>. Het toekomstperspectief van dit soort verspreid liggende functies is beperkt. Transformatie, waarbij de commerciële bestemming komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan.

Het verzoek is ingediend voor de galerie. Op de tekening, die bij het verzoek is ingediend, is tevens een kantoor aangegeven. Geadviseerd wordt als voorwaarde te stellen dat ook het kantoor en de mogelijkheid voor dienstverlening als zelfstandige functie in dit pand moet komen te vervallen. Wel blijft de mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep aanwezig.

#### *1.2 Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+700 woningen op grond van prognose uit 2016) kunnen we dit soort ontwikkelingen toejuichen. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij een commerciële functie zoals kantoor/dienstverlening komt te vervallen. Verder is het pand te groot om er één woning van te maken. De ontwikkeling is zeer kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van één woning. De woning zal worden verhuurd aan een klein huishouden. Hieraan is behoefte.

#### *1.3 De ontwikkeling biedt kansen voor het stadsgezicht.*

De locatie ligt in het stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers'. De voorgevel is in huidige staat, met de kunststof kozijnen, niet passend. De ontwikkeling biedt kansen om de beeldkwaliteit van het pand te versterken.

#### *1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 mei 2017, te verbinden.

### **Kanttekeningen en risico's**

Geen.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedraagt € 5.624,08. Deze kosten komen boven op de bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 809,78. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) wanneer de ontwikkeling door gaat.

### **Uitvoering/evaluatie**

Initiatiefnemer dient een Omgevingsvergunning aan te vragen. Deze dient te zijner tijd 6 weken ter inzage gelegd te worden. De procedure heeft een wat langere doorlooptijd. Naar verwachting zal de realisatie in 2017 plaatsvinden.

### **Communicatie/participatie**

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

RB: Michel Jans

Extern:

De heer Vanderfeesten.

**Bijlagen**

- Ingekomen verzoek
- Antwoordbrief

Groots Omgevingsadvies  
t.a.v. de heer P. Tullemans  
Postbus 10258  
6000 GG WEERT

Weert, **20 OKT. 2016**

Onderwerp : principeverzoek Biest 76  
Ons kenmerk : Z/16/28609, SBA2016/0642

Beste mijnheer Tullemans,

Op 26 september 2016 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking om de galerie van het pand Biest 76 te wijzigen in een woonbestemming. Hieronder geven wij u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking onder voorwaarden te verlenen aan de transformatie van de galerie in het pand Biest 76 tot een wooneenheid. De bovenwoning op nummer 76 wordt gehandhaafd. Ons advies is dit te regelen via een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 mei 2017. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### **Motivering**

*Met de ontwikkeling komt een solitair gelegen commerciële functie te vervallen.*

Het beleid staat concentratie van commerciële functies in het kernwinkelgebied en in wijkwinkelcentra voor. In dit geval betreft het een solitair gelegen galerie met een oppervlakte van ca. 75 m<sup>2</sup>. Het toekomstperspectief van dit soort functies is beperkt. Transformatie, waarbij de commerciële bestemming komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. Het verzoek is ingediend voor de galerie. Op de tekening, die bij het verzoek is ingediend, is tevens een kantoor aangegeven. Een voorwaarde die wij stellen voor het gebruik voor 'wonen' is dat ook het kantoor en de mogelijkheid voor dienstverlening als zelfstandige functie in dit pand moet komen te vervallen en beëindigd dient te blijven. Wel blijft de mogelijkheid voor een aan huis gebonden beroep aanwezig.

*Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+700 woningen op grond van prognose uit 2016) kunnen we dit soort ontwikkelingen toejuichen. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij een commerciële functie zoals dienstverlening/kantoor/galerie komt te vervallen. Verder overwegen wij dat het pand te groot is om er één woning van te maken. De ontwikkeling is zeer kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van één woning. De woning zal worden verhuurd aan een klein huishouden. Hieraan is behoefte.

*De ontwikkeling biedt kansen voor de het stadsgezicht.*

De locatie ligt in het stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers'. De voorgevel is in huidige staat niet passend, gelet op de kunststof kozijnen ter plaatse. De ontwikkeling biedt kansen om de beeldkwaliteit van het pand te versterken.

### **Overeenkomst**

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient de initiatiefnemer te zijner tijd, voordat de vergunning wordt verleend, een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een Omgevingsvergunning er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 mei 2017 te zijn ingediend. Wij verwachten dat u voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening een vergunning nodig heeft. Een sloopmelding is nodig wanneer er sprake is van meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval en/of wanneer er sprake is van asbest.

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en geldt tot uiterlijk 1 mei 2017. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning indien voor 1 mei 2017 een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend. 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 te weigeren, dan kan de vergunning niet verleend worden. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een dergelijke wijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

### **Leges**

Voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.624,08 (prijspeil 2016). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 809,78. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de omgevingsvergunning. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 809,78 wordt u separaat toegezonden.

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

M.H.F. Knaapen  
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

Bijlage(n) : bijlage Omgevingsvergunning

## **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 € 5.624,08 (prijsspeil 2016). 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.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrictlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. 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);
- 5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

- 1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting aan:
  - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
  - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.