

| | | |
|-------------------------|---------------------------|------------------|
| Afdeling | : Ruimtelijk Beleid | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Arts, Marian (575 221) | BW-010651 |
| Portefeuillehouder | : A.F. (Frans) van Eersel | Zaaknummer JOIN: |
| | | Z/17/044789 |
| | | Publicatie: |
| | | Openbaar |

Onderwerp

Principeverzoek Boermansstraat 29-31.

Voorstel

1. In principe met gedeeltelijke herontwikkeling van het pand Boermansstraat 29-31 tot 3 appartementen in te stemmen tot uiterlijk 1 december 2017.

Inleiding

Het pand Boermansstraat 29-31 staat deels leeg/te huur. Namens de eigenaar mevrouw M.J.M. Kamp - v.d. Burgt wordt middels bijgaand schrijven door de heer P. Jacobs van Jacobs Ingenieurs Bouwfysica & Management verzocht om in het leegstaande gedeelte 3 appartementen te realiseren. Het verzoek is er op gericht de haalbaarheid van het plan te beoordelen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'detailhandel'. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan, aangezien ingevolge de regels het aantal woningen zoals aanwezig niet mag toenemen. Ter plaatse zijn overigens geen woningen aanwezig. Het pand is vergund als kantoor/showroom/magazijn.

Beoogd effect/doel

Het doel is de leegstand op te heffen en een nuttig gebruik voor het pand te bewerkstelligen.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de Visie op het Stadshart.

| | | | | | | | |
|---|---|--------------------------------|---|-----|----|----|------|
| Weert, 11-05-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college | S | | B | W | W | W | W |
| | | akkoord | | FVE | PS | GG | MvdH |
| | | bespreken | | | | | |
| | | Vergadering B&W van 29-05-2017 | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Akkoord met advies
29 MEI 2017

Nummer: 3

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



Het beleid staat concentratie van winkels/dienstverlening in het kernwinkelgebied voor. In dit geval betreft het een solitair gelegen leegstaand gedeelte van een commerciële ruimte met een oppervlakte van ca. 320 m² in een straal buiten het kansrijke winkelgebied. Het toekomstperspectief van dit soort panden is beperkt. Transformatie, waarbij de detailhandel bestemming komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan.

1.2 Het woonbeleid biedt ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+700 woningen op grond van de prognose uit 2016) kunnen we dit soort ontwikkelingen toejuichen. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij een commerciële functie komt te vervallen. De ontwikkeling is kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van drie woningen. Het betreft huurwoningen. Hieraan is grote behoefte.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad en het terugdringen van de leegstand.

Door de ontwikkeling wordt de leegstand teruggedrongen en ontstaat er meer beweging in de binnenstad. Tevens wordt de sociale veiligheid in dit deel van de Boermansstraat verbeterd.

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 december 2017, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Met verzoeker is contact geweest over de parkeermogelijkheden. In dit geval zullen de huurders, die over een auto beschikken, een vergunning in een garage van de gemeente dienen te kopen (parkeergarage Stationsplein). Een vergunning voor straatparkeren is niet mogelijk, gelet op het aantal beschikbare parkeerplaatsen in relatie tot het aantal uitgegeven vergunningen. Dit is reeds met verzoeker gecommuniceerd.

1.2 Er blijft een magazijn gehandhaafd.

Het pand wordt niet in zijn geheel getransformeerd. Er blijft een magazijn gehandhaafd. Dit is nodig voor het bedrijf aan de overzijde van de straat (De Tapijtkoning). In de antwoordbrief wordt verzoeker geadviseerd, te onderzoeken of transformatie van de magazijnruimte ook mogelijk is. Dit komt het plan ten goede en draagt ook bij aan de sociale veiligheid, omdat dan ook ter plaatse van het huidige magazijn met de relatief gesloten gevels op de begane grond meer leven komt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedraagt € 5.674,70. Deze kosten komen boven op de bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 817,09. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) wanneer de ontwikkeling door gaat.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

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 dan een reguliere procedure. Wanneer het plan door gaat zal realisatie naar verwachting in 2018 plaatsvinden.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

RB: Anouk Cramers
VTH: Angelique Waeijen

Extern:

-

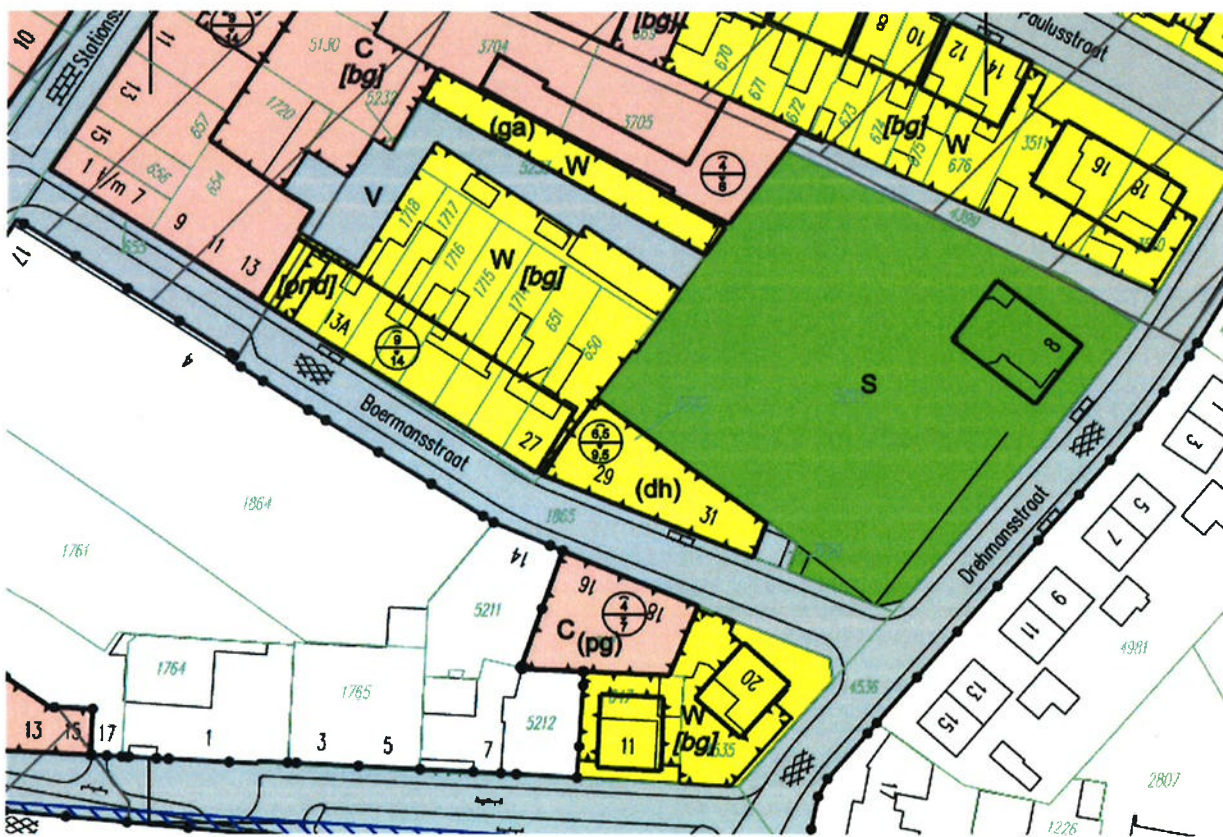
Bijlagen

1. Ingekomen verzoek
2. Antwoordbrief met bijlage
3. Afbeeldingen van de locatie

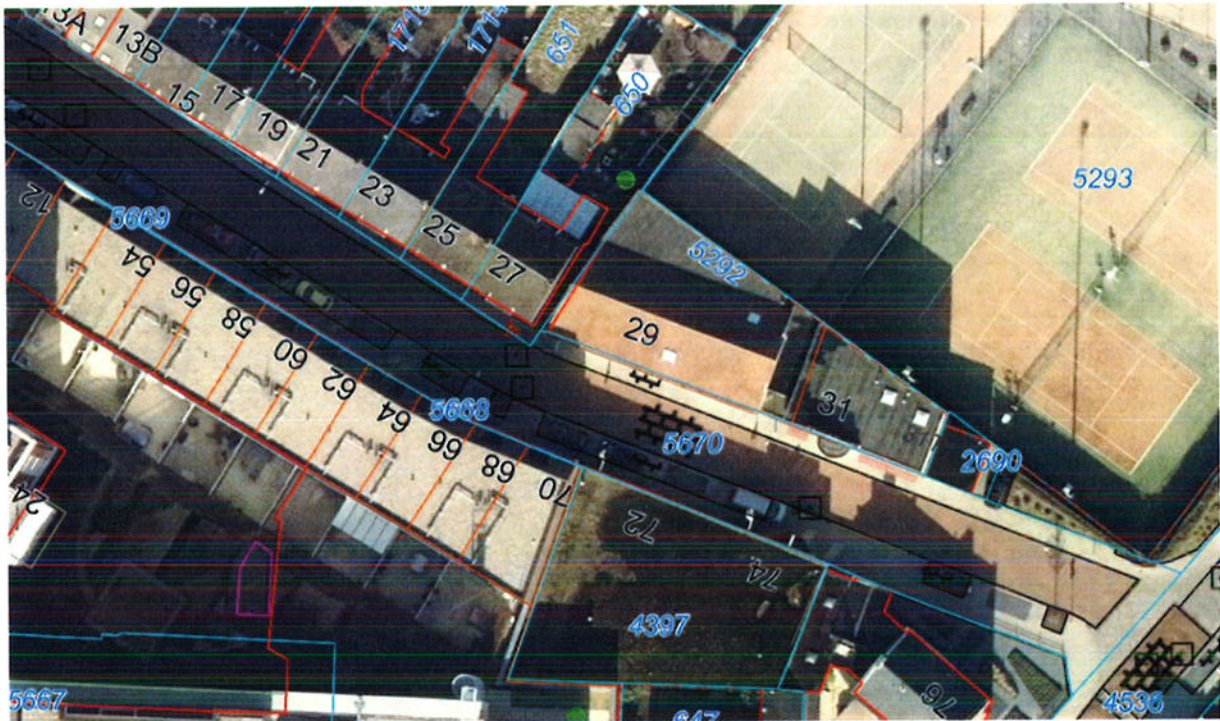
Afbeeldingen Boermansstraat 29-31



Kadastrale situatie Boermansstraat 29-31



Uitsnede bestemmingsplan Binnenstad 2009



Luchtfoto Boermansstraat 29-31



Vogelvlucht Boermansstraat 29-31