

Kwaspen Architectuur
t.a.v. de heer G. Kwaspen
Mulderstraat 14
6039 DE STRAMPROY

Weert, **16 AUG. 2018**

Onderwerp : principeverzoek herontwikkeling locatie Julianastraat 26
Ons kenmerk : DJ-572913

Geachte heer Kwaspen,

Op 13 juli 2018 hebben wij een verzoek van u ontvangen. Dit verzoek gaat over de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Julianastraat 26 te Stramproy (perceel gemeente Weert SRY sectie D nummer 5546, groot 1.024 m²). Hierbij ontvangt u ons antwoord.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 10 appartementen aan de Julianastraat 26 te Stramproy, op perceel gemeente Weert SRY sectie D nummer 5546, middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 maart 2019. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Julianastraat 26 ligt buiten het dorpswinkelcentrum en is daarmee geen kansrijk gebied. De oppervlakte detailhandel was 559 m². Verder is ter plaatse één woning toegelaten.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden in principe alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij - 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij - 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. Dat is hier het geval. Het betreffende pand staat al ca. 7 jaar leeg en is aan het vervallen.

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Stramproy.

Stramproy kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens, ongeveer 130 tot de top van het aantal huishoudens, te verdelen in ongeveer 30 huurwoningen en 100 koopwoningen. De gemeente wil initiatieven graag faciliteren, nu de gemeente zelf geen gronden meer heeft in Stramproy voor woningbouw. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan levensloopbestendige woningen. In voorliggend plan zijn de

woningen op de begane grond toegankelijk. De woningen onder de kap zijn voorzien voor jongeren.

Op de begane grond wordt niet meer bebouwing toegevoegd.

Het bebouwd oppervlak op de begane grond neemt niet toe. Daarmee wordt de inbreuk op de omgeving aanvaardbaar geacht.

Het nieuwe pand wordt energieneutraal gebouwd.

Het voornemen is het nieuwe pand energieneutraal te realiseren, met warmtepomp, vloerverwarming, warmte terugwinning, en PV-panelen.

Aandachtpunten

Onderbouwing van de parkeerbalans is een aandachtspunt.

Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd bij 10 woningen. Dit betekent gemiddeld 1,2 parkeerplaats per woning. Beoordeeld dient nog te worden of dit voldoende is, rekening houdend met de beschikbare openbare parkeerplaatsen aan de Julianastraat.

Op de achterzijde wordt een grote dakkapel voorzien.

In de massastudie is op de tweede verdieping een grote dakkapel voorzien aan de achterzijde. Dit heeft een grote impact op de omgeving (inkijk en massaliteit gebouw). Met dakramen wordt deze impact al een stuk minder. Geadviseerd wordt in overweging te nemen om bij voorkeur dakramen te plaatsen, eventueel gecombineerd met kleine dakkapellen.

Bergingen bij de woningen ontbreken nog.

Bij de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met het toevoegen van bergingen bij de woningen.

Overeenkomst

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

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een Omgevingsvergunning (uitgebreid) er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2019 te zijn ingediend.

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 (uitgebreid) open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Leges


Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.725,25 (prijsspeil 2018). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Deze leges worden te zijner tijd in mindering

gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van de Omgevingsvergunning (uitgebreid). De factuur voor uw principeverzoek ad. € 824,40 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 Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

bc.

G. Brinkman
gemeentesecretaris


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

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 € 5.725,75 (prijspeil 2018). 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 (bodemonreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, 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.