

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-490099
Portefuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		490096
		Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Principeverzoek transformatie Nassaulaan 60A-62.

### Voorstel

In principe met transformatie van het pand Nassaulaan 60A-62 tot 4 wooneenheden middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid) in te stemmen tot uiterlijk 1 december 2018.

### Inleiding

Door mevrouw M.H.G. Zuidgeest-Kehrens is bijgaand principeverzoek ingediend voor de transformatie van het pand Nassaulaan 60A-62 tot vier wooneenheden. In het pand was voorheen op de begane grond een apotheek gevestigd. Op de verdieping is een zeer ruime bovenwoning aanwezig. Het pand staat inmiddels al langere tijd leeg, sinds 2014.

Diverse mogelijkheden voor gebruik van het pand zijn de laatste jaren onderzocht. Dit heeft echter niet tot een concrete invulling geleid.

Het verzoek richt zich op transformatie van het pand naar 4 wooneenheden, waarbij de volledige dienstverlenende functie komt te vervallen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. De bestemming is 'Wonen' met de aanduiding 'dienstverlening'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegelaten. Deze is aanwezig op de verdieping.

### Beoogd effect/doel

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

### Argumenten

Weert, 30 april 2018  De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
15.05.2018							

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 15-05-2018

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

Nummer: 6

De secretaris,

1. *Met de ontwikkeling komt een solitair gelegen commerciële functie te vervallen.*  
Het beleid staat concentratie van commerciële functies voor in het kernwinkelgebied en in wijkwinkelcentra voor. In dit geval betreft het solitair gelegen dienstverlening met een oppervlakte van ca. 360 m<sup>2</sup>. Het toekomstperspectief van dit soort commerciële functies is beperkt. Transformatie, waarbij een dienstverlenende functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan.

2. *Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*  
Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+ 1.065 woningen op grond van prognose uit 2017) kunnen we dit soort ontwikkelingen toejuichen. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij een commerciële functie zoals in dit geval 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 drie woningen. Verder bestaat er grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, de toename van het aantal 1-persoons huishoudens is het grootst. Vóór het pand zijn reeds 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

3. *De woningen worden duurzaam.*  
Het pand Nassaulaan 60A-62 is niet aangesloten op het gas. Het voornemen bestaat om de wooneenheden na de transformatie ook niet op het gasnet aan te sluiten. Dit kan als mooi voorbeeld dienen voor de grote opgave die er aan komt om de woningen van het gas af te halen.

3. *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 november 2018, te verbinden.

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

1. *De woningen dienen een oriëntatie op de Nassaulaan te krijgen.*  
Uit een schets bij het principeverzoek blijkt dat één woning op het achterterrein wordt geprojecteerd. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Daarom wordt geadviseerd initiatiefnemer er op te wijzen dat alle woningen een oriëntatie op de Nassaulaan dienen te krijgen.

2. *In het Burgerlijk Wetboek zijn regels vastgelegd ten aanzien van de situering van ramen tussen private percelen.*  
Uit een schets bij het principeverzoek blijkt dat er ramen worden aangebracht in een gevel die gesitueerd is op de perceelsgrens tussen private percelen. Hier mag alleen ondoorzichtig glas worden aangebracht. Dit komt echter de kwaliteit van de woonruimten niet ten goede. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de verdere ontwikkeling van het plan.

3. *De locatie ligt binnen de geluidzone van de Maaseikerweg*  
Aangezien de locatie dicht bij de Maaseikerweg ligt (waar een snelheid van 50 km/u is toegelaten) dient een akoestisch onderzoek deel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Daaruit moet blijken dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

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

De leges voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen € 5.725,75 (peiljaar 2018).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 824,40. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid), wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

#### **Uitvoering/evaluatie**

Verzoeker krijgt tot 1 november 2018 de mogelijkheid om een Omgevingsvergunning (uitgebreid) aan te vragen.

#### **Communicatie/participatie**

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

#### **Overleg gevoerd met**

##### Intern:

R&E: Marjo Beeren

##### Extern:

-

#### **Bijlagen:**

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief met bijlage
3. Afbeeldingen locatie