

Afdeling	: Ruimte & economie	B&W-voorstel:	DJ-658132
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer:	654312
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek woning Wilhelminastraat 52.

## Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de functiewijziging van het bedrijfspand aan de Wilhelminastraat 52 naar één woning met een Omgevingsvergunning (uitgebreid) tot uiterlijk 1 september 2019.

## Inleiding

Door de heer Stienen is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van één woning in het (leegstaande) bedrijfspand aan de Wilhelminastraat 52.

Het perceel aan de Wilhelminastraat is geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'dienstverlening'. Conform de regels behorende bij de bestemming 'Woning' mogen er echter geen extra woningen worden toegevoegd.

## Beoogd effect/doel

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

## Argumenten

### 1. Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van de planvoorraad voor woningen vastgelegd. 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

Weert, 18 januari 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college								

05-02-2019

### 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.: 05-02-2019

Nummer:

De secretaris,



waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd. Dat is hier het geval. Op het perceel ligt een bedrijfspand (voormalige kapsalon) dat al enige tijd leeg staat. De gemeente wil dienstverlening concentreren in de kansrijke gebieden: onder andere in het centrum van Weert. De locatie aan de Wilhelminastraat 52 ligt buiten het centrum van Weert.

Een voorwaarde voor de medewerking aan het toevoegen van de woning is dat de aanduiding 'dienstverlening' komt te vervallen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

*2. Er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een binnenplanse of buitenplanse afwijking.*

Initiatiefnemer heeft verzocht om gebruik te maken van de kruimelgevallenregeling (buitenplanse afwijking). Hiermee wordt bedoeld artikel 4 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht). In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om het gebruik van een pand te wijzigen. In artikel 5 van bijlage II wordt echter als voorwaarde hiervoor gesteld dat het aantal woningen gelijk moet blijven. Er wordt een woning toegevoegd, waardoor er geen gebruik kan worden gemaakt van deze procedure.

In de beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Bor van de gemeente Weert is beleid opgenomen voor tijdelijke woningen. Deze regeling is echter alleen gericht op tijdelijk gebruik voor specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Hierbij hoort een huurprijs tot maximaal de aftoppingsgrens voor jongeren < 23 jaar dan wel de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens conform de huurtoeslag.

De nieuwe woning aan de Wilhelminastraat 52 voldoet hier niet aan.

*3. Er kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.*

Aangezien het hier een tussengelegen pand betreft kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerdruk in de Wilhelminastraat is groot. De kapsalon genereerde ook een parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt met één woning niet groter ten opzichte van de kapsalon. Initiatiefnemer is bekend met het parkeerbeleid van de gemeente. Het parkeren is een van de aspecten die wordt meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

*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 september 2019, te verbinden.

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

Niet van toepassing.

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

#### ***Financiële gevolgen***

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 5.725,25 (prijspeil 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).

#### ***Juridische gevolgen***

In verband met het kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

**Uitvoering/evaluatie**

Initiatiefnemer dient uiterlijk 1 september 2019 een omgevingsvergunning (uitgebreid) aan te vragen.

**Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

**Overleg gevoerd met**Intern:

Marian Arts (Ruimte & Economie)

Extern:

De heer Stienen (initiatiefnemer)

**Bijlagen:**

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief

