

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	DJ-987616
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 987607
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Transformatie horecapand met bovenwoning Kerkstraat 96 naar drie appartementen.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisering van 3 appartementen in het pand Kerkstraat 96 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo (kruimelgevallenregeling).
2. De principemedewerking te verlenen tot uiterlijk 1 september 2020.

Inleiding

De begane grond van de bebouwing aan de Kerkstraat 96 was in het verleden in gebruik als horecapand. Betreffend café is op last van de gemeente enkele jaren geleden gesloten. Op de verdieping is één woning aanwezig.

Het pand staat momenteel te koop. Initiatiefnemers, potentiële kopers, hebben een verzoek ingediend om het pand te transformeren in drie appartementen door middel van een in pandige verbouwing. Het gebouw heeft drie bouwlagen, op elke laag wordt een appartement gerealiseerd. Het appartement op de begane grond wordt verkocht aan de zoon van initiatiefnemers. De appartementen op de eerste en tweede verdieping worden verhuurd.

Op de tweede verdieping worden dakkapellen gezet om meer ruimte te creëren. In de achtertuin worden bergingen voor de bewoners gerealiseerd. Parkeren kan op de bestaande oprit plaats vinden. Hier kunnen 3 auto's achter elkaar staan. Eventueel kan ook geparkeerd worden op het tegenoverliggende Sint Jozefskerkplein.

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Kerkstraat 96, is geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' en heeft de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Binnen deze bestemming zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Weert, 24 maart 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 7 april 2020

Nummer: 10

De secretaris,

Conform het bestemmingsplan is dan ook één woning toegestaan. Twee woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Op het perceel ligt tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Dit betekent dat de plannen voor worden gelegd aan de welstandscommissie. De voorgevel wordt aangepast en er wordt een extra dakkapel gerealiseerd. Uit een eerste ambtelijke toetsing van de schetsen is gebleken dat deze aanpassing een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie.

Beoogd effect/doel

Het doel is leegstand van het vastgoed te voorkomen en een nuttig gebruik voor het pand te bewerkstelligen. Tevens wordt een potentieel overlastgevende situatie structureel beëindigd.

Argumenten

1.1 Het plan speelt in op de woningbehoefte in Weert.

Weert kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens. Er is behoefte aan (huur)woningen voor kleine huishoudens. Het plan voorziet hier in. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 biedt ruimte voor de transformatie van leegstaande commerciële panden naar wonen. Dat is het geval.

1.2 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

De drie wooneenheden worden alle drie gesitueerd aan de Kerkstraat, de ingangen van de woningen zijn ook aan de straatzijde. De transformatie voorkomt bovendien langdurige leegstand en verpaupering. De wooneenheden worden bovendien gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Er worden alleen extra dakkapellen gerealiseerd op de voor- en achterkant van het dak. Bij het pand is een bestaand aangebouwd bijgebouw aanwezig in 2 volwaardige verdiepingen met een plat dak. De uitbouw op de verdieping wordt betrokken bij de woning op de eerste verdieping. Hier is een kamer voorzien. Dit is in afwijking van ons beleid, echter aanvaardbaar omdat het bestaande bebouwing betreft.

1.3 De bestemming 'Centrum' wordt bij de volgende actualisering van het bestemmingsplan gewijzigd in 'Wonen'.

Een voorwaarde voor het toestaan van de drie woningen is dat de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'horeca van categorie 1' bij de eerste herziening van het bestemmingsplan worden gewijzigd. De bestemming wordt omgezet in 'Wonen' en de aanduiding 'horeca van categorie 1' vervalt. Het perceel mag dan ook alleen nog maar gebruikt worden voor wonen.

1.4 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

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. Het voormalige café staat al geruime tijd leeg en dreigt te verpauperen.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan, wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2020 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een buitenplanse afwijking bedragen de legeskosten € 470,00 (prijspeil 2020). Deze leges komen boven op eventuele bouwleges.

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

Duurzaamheid

Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemers dienen uiterlijk 1 september 2020 een omgevingsvergunning aan te vragen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden geïnformeerd via bijgevoegde conceptbrief.

Overleg gevoerd met

Intern:

Rianne Bader en Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- Principeverzoek met tekeningen en gevelaanzichten
- Conceptbrief aan initiatiefnemer

