

[REDACTED]

Weert, 08 APR. 2020

Onderwerp : Kerkstraat 96  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 987607/989004

Beste [REDACTED]

Op 16 maart 2020 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking te verlenen aan de transformatie van het voormalige café met bovenwoning aan de Kerkstraat 96 naar drie appartementen. Hieronder geven wij u een reactie.

#### **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. 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.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup>, van de Wabo (kruiemalgevallenregeling). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 september 2020. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### **Motivering**

*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.

*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.

*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.

*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.

#### **Overeenkomst**

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

#### **Procedure**

Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, de omgevingsvergunningaanvraag moet dan ook worden voorzien van een ruimtelijke motivering. Wij adviseren u om eerst een vooroverleg in te dienen via het omgevingsloket. De omgevingsvergunning treedt in werking na bekendmaking van het besluit. Een omgevingsvergunning (regulier) staat open voor bezwaar en beroep. Dit zou in het uiterste geval kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

#### **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.

#### **Ruimtelijke motivering**

Voor deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke motivering in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing nodig. Hierin dient aan de volgende aspecten aandacht te worden besteed.

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.
5. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstof).
6. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
7. 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.

#### **Leges**

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

#### **Tot slot**

Als u nog vragen heeft over het bovenstaande, kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens van de afdeling Ruimte & Economie, tel. (0495) 575 000 of mailen naar [a.beurskens@weert.nl](mailto:a.beurskens@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders,

  
M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris

  
G.J.W. Gabriëls  
loco burgemeester

