

[REDACTED]  
Bergerothweg 66  
6039 AN STRAMPROY

Weert, 17 DEC. 2021

Onderwerp : verzoek splitsing Bergerothweg 66 in twee woningen  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 1517341/1517659

Beste [REDACTED]

Op 28 november 2021 heeft uw adviseur, [REDACTED] een principeverzoek ingediend. Dit verzoek heeft betrekking op de splitsing van het pand Bergerothweg 66 in twee woningen. Hieronder ontvangt u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de splitsing van het pand Bergerothweg 66 te Stramproy in twee woningen middels een Omgevingsvergunning (regulier). Omdat uw verzoek niet rechtstreeks past binnen het geldende bestemmingsplan dient wel een zogenaamde buitenplanse afwijkingsprocedure te worden gevolgd. Hierbij hebben wij het volgende overwogen.

#### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de bestemming 'Wonen', de bouwaanduiding 'karakteristiek' en gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal het aantal woningen is toegelaten zoals aanwezig. Dit aantal is gebaseerd op de verleende vergunningen. Er is derhalve maximaal één woning toegelaten.

#### **Motivering**

*Met de ontwikkeling wordt de instandhouding van het rijksmonument geborgd.*  
Het bestemmingsplan laat ter plaatse één woning toe. Het pand is te groot om duurzaam als één woning in stand te houden, enerzijds omdat het te groot is en anderzijds vanwege de instandhoudingskosten van het rijksmonument. Splitsing in twee woningen wordt normaal gesproken alleen toegestaan wanneer een commerciële functie vervalst. In dit geval betreft het een rijksmonument, er is geen commerciële functie aanwezig. Met

de splitsing wordt de instandhouding van de monumentale waarden voor de toekomst geborgd. Dit is in lijn met een eerder genomen besluit aangaande Biest 70-72, een gemeentelijk monument.

### **Aandachtspunten**

*De woning ligt in de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein Savelveld.*

Bij de splitsing van de woningen is een akoestisch onderzoek industrielawaai nodig. Rekening moet worden gehouden met de verlening van hogere waarden.

*Mogelijke is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.*

De splitsing kan in principe via een reguliere Omgevingsvergunning doorlopen worden, waarbij de activiteiten 'bouwen' (in verband met wijziging brandcompartimentering) en 'afwijken van regels ruimtelijke ordening' van toepassing zijn. Op basis van het verzoek kan niet beoordeeld worden of ook de activiteit 'monumenten' aangevraagd dient te worden. Indien dat het geval is, is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

### **Overeenkomst**

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

### **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 (regulier) open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Voor deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting 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, archeologie en cultuurhistorie, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, 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, stedenbouwkundig, landschappelijk, 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.

**Vooroverleg omgevingsvergunning**

U wordt uitgenodigd een vooroverleg omgevingsvergunning aan te vragen.

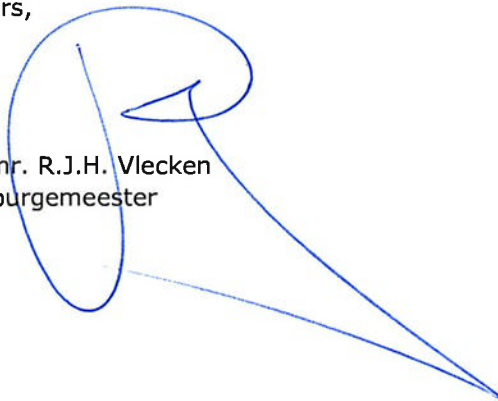
**Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is per e-mail bereikbaar via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl) en telefonisch via (0495) 575 221.

Met vriendelijke groeten,  
Burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

