

Weert, **17 NOV. 2022**

Onderwerp: Principeverzoek Biest 62.  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 1860348 / 1860429

Beste 

Op 25 oktober 2022 heeft u een principeverzoek ingediend. Het planvoornemen heeft betrekking op het transformeren van de begane grond van het pand Biest 62 naar één appartementen. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de begane grond van het pand Biest 62 op perceel gemeente Weert sectie S nummer 5382 naar een appartement middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking).

### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Wonen'. De locatie heeft de functieaanduiding 'detailhandel'. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig. Het bestemmingsplan laat een toename van het aantal woningen niet rechtstreeks toe. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' van toepassing.

### **Motivering**

*Met de ontwikkeling wordt het aantal commerciële m<sup>2</sup> verminderd en wordt een nieuwe, toekomstbestendige invulling gegeven aan de begane grond van het pand.*  
De locatie ligt in de nabijheid van de binnenstad in een zone met gemengde functies. De

locatie is niet kansrijk voor detailhandel. De toekomst voor deze locatie als winkel is kwetsbaar. De totale oppervlakte van de commerciële ruimte bedraagt ongeveer 240 m<sup>2</sup>. Transformatie, waarbij de commerciële functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt de begane grond getransformeerd naar 1 appartement. De bestaande bovenwoningen blijven ongewijzigd gehandhaafd.

*Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van commercieel vastgoed. De ontwikkeling is zeer kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van één woning. Er bestaat grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens.

### **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. Wij vragen wel aandacht voor het aspect geluid aangezien de Biest een 50 km/u weg is. Waarschijnlijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan technisch verder uitwerken inclusief toetsing Bouwbesluit. Indien er constructieve wijzigingen plaatsvinden moeten hiervan constructieberekeningen worden ingediend.

Wij gaan er van uit dat het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost.

Wij verzoeken u een vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen waarin bovenstaande aspecten zijn uitgewerkt.

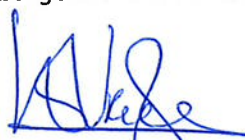
### **Communicatie**

U wordt verzocht de bewoners/eigenaren van de omliggende percelen te informeren over het planvoornemen.

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts (m.b.t. dit principebesluit) of Paul Corpelijn (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl) en [p.corpelijn@weert.nl](mailto:p.corpelijn@weert.nl).

Met vriendelijke groeten,  
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

