

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1860822
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	Zaaknummer: 1860803
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Vooroverleg omgevingsvergunning Emmasingel 33A en 33B.

### Voorstel

In principe met transformatie van het pand Emmasingel 33A naar één appartement in te stemmen.

### Inleiding

Op 13 oktober 2022 is een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van de begane grond van het pand Emmasingel 33A naar één appartement. Daarnaast wordt kamerverhuur voor internationale werknemers aangevraagd voor zowel de begane grond als de bovenwoning. Op de locatie was een dienstverlenend bedrijf gevestigd op de begane grond. Het pand staat thans leeg. Op de verdieping is een bovenwoning aanwezig.

Transformatie van het pand van dienstverlening naar wonen kan geregeld worden met een reguliere omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking, kruimelgevallenregeling). Om grip te houden op dergelijke ontwikkelingen en de ontwikkeling van de planvoorraad voor woningen, is afgesproken dat dergelijke ontwikkelingen aan uw college worden voorgelegd om principe uitspraak, indien het bestemmingsplan de transformatie naar woningen niet rechtstreeks toelaat.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. De bestemming is 'Wonen'. De locatie heeft de functieaanduiding 'dienstverlening'. 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.

### Beoogd(e) doel(en)

Weert, 2 november 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 22 november 2022

Nummer: 8

De secretaris,

Clustering van commerciële functies in de wijkwinkelcentra en in de binnenstad en druk op de woningmarkt verzachten.

### **Te behalen resultaten**

Toename woningvoorraad met één appartement.

### **Uit te voeren activiteiten**

Doorlopen vergunningprocedure.

### **Argumenten**

*Met de ontwikkeling wordt het aantal commerciële m<sup>2</sup> verminderd en wordt een nieuwe, toekomstbestendige invulling gegeven aan het pand.*

De locatie ligt aan de buitenzijde van de Emmasingel in een zone die steeds meer verkleurt naar wonen. De locatie is niet kansrijk voor dienstverlening. De toekomst voor deze locatie als commerciële ruimte is kwetsbaar. De totale oppervlakte van de commerciële ruimte bedraagt ongeveer 100 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 één appartement. De bestaande bovenwoning blijft ongewijzigd gehandhaafd.

Voor het verzoek om huisvesting van internationale werknemers hoeft uw college geen besluit te nemen. Dit is gemandateerd aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Er wordt aan de 10% regel voldaan. De regel houdt in dat maximaal 10% van de woningen met eenzelfde postcode voor de huisvesting van internationale werknemers in de vorm van kamerverhuur gebruikt mag worden.

*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.

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

Niet van toepassing.

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

Het betreft een reguliere vergunning. Er wordt een planschadeovereenkomst aangeaan.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

VTH, Peggy Caris, casemanager Wabo

VTH, Paul Corpelijn, casemanager Wabo

#### Extern:

-

### **Participatie**

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

### **Communicatie**

Indiener wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit.

### **Planning en uitvoering**

Indiener wordt geadviseerd eerst een vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

1. Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning
2. Situatie huidig en toekomst
3. Parkeermogelijkheden eigen terrein
4. Afbeeldingen locatie
5. Antwoordbrief
6. Bijlage bij brief Beleidsnota huisvesting internationale werknemers, actualisatie 2021

