

Weert, 23 NOV. 2022

Onderwerp: Vooroverleg omgevingsvergunning Emmasingel 33A en 33B  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 1860803 / 1860837

Beste 

Op 13 oktober 2022 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Het planvoornemen heeft betrekking op het transformeren van de begane grond van het pand Emmasingel 33A naar één appartement. Daarnaast vraagt u kamerverhuur aan in de vorm van huisvesting van internationale werknemers voor de panden Emmasingel 33A en 33B. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de begane grond van het pand Emmasingel 33A op perceel gemeente Weert sectie S nummer 1306 naar één appartement middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking). In principe kan ook ingestemd worden met de huisvesting van maximaal 5 internationale werknemers per woning.

### **Bestemmingsplan**

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.

### **Motivering**

*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.

*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.

### **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.

### **Vooroverleg en aanvraag om omgevingsvergunning**

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om omgevingsvergunning met de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels RO in te dienen. Het advies is eerst een Vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen met de navolgende gegevens:

#### Activiteit bouwen

- een uitgewerkte bouwkundige tekening;
- constructieberekeningen (indien er constructieve wijzigingen gaan plaatsvinden).

#### Activiteit handelen in strijd met regels RO

*Voor de transformatie van de begane grond:*

- een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting. 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:
  - o planologische onderbouwing;
  - o afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk, ladder voor duurzame verstedelijking);
  - o motivatie project;
  - o duurzaamheid;
  - o 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 Emmasingel een 50 km/u weg is. Waarschijnlijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

#### *Voor gebruik woningen als kamerverhuur*

- een berekening waaruit blijkt dat iedere persoon 12 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte heeft;
- een kadastrale situatietekening;
- een tekening waaruit blijkt dat er 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn;  
Wanneer er in deze twee woningen 10 kamers (maximaal 5 per woning) worden gerealiseerd dienen er volgens onze verkeersdeskundige minimaal 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.
- een tekening met daarop aangegeven:
  - o welke kamers worden gebruikt voor kamerverhuur;
  - o hoeveel personen er per kamer worden gehuisvest;
- alle relevante stukken welke noodzakelijk zijn voor een beoordeling aan artikel 4.1 tot en met 4.4. van de beleidsnota 'Huisvesting internationale werknemers, Gemeente Weert, actualisatie 2021' (zie bijlage).

Daarnaast dient uit het aanvraagformulier duidelijk te blijken:

- dat de kamers worden verhuurd aan internationale werknemers;
- hoeveel personen er zullen worden gehuisvest.

#### **Exploatievergunning**

Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Weert (APV) is een exploitatievergunning nodig indien er bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Van logies zal in de regel sprake zijn wanneer er in een pand personen overnachten, terwijl zij niet staan ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente (BRP, Basisregistratie personen). Is vorenstaande aan de orde dan dient een exploitatievergunning te worden aangevraagd. Voor meer informatie over deze vergunning kunt u terecht bij Liesbeth van Herten van het team Bijzondere Wetten van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is op

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag te bereiken via telefoonnummer (0495) 57 50 00 of mail [vergunningen@weert.nl](mailto:vergunningen@weert.nl).

### **Brandveilig gebruik**

Voor het in gebruik nemen van vijf of meer wooneenheden (kamers) ten behoeve van kamerverhuur is een melding brandveilig gebruik vereist (artikel 1, derde lid juncto artikel 1.18, eerste lid, onder b van het Bouwbesluit 2012).

### **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 Peggy Caris (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl) en [p.caris@weert.nl](mailto:p.caris@weert.nl).

Met vriendelijke groeten,  
burgemeester en wethouders,

  
A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris

  
mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlage: Beleidsnota Huisvesting internationale werknemers, Gemeente Weert, actualisatie 2021.