

## **VOOROVERLEG**

### **Ruimtelijke onderbouwing**

#### **Beschrijving project:**

De commerciële ruimte gelegen op het adres Louis Regoutstraat 5 willen wij omzetten naar een appartement.

#### **Geldende planologische situatie en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling:**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'detailhandel'. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling). Door af te wijken mag het aantal woningen worden uitgebreid. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is vastgelegd dat het mogelijk is een woning toe te voegen mits daarvoor een commerciële functie komt te vervallen (transformatie van een commerciële functie naar een woning).

#### **Ruimtelijke effecten:**

Er wordt enkel intern verbouwd, de toevoeging van een badkamer en enkele wanden. Gevels worden niet veranderd. Het betreft enkel de begane grond en de ruimte is al ingericht als één brandcompartiment.

Omliggende panden hebben ook een woonfunctie. De extra woning zal geen effect hebben op de omgeving.

#### **Parkeren:**

Parkeren kan op eigen terrein op de locatie onder de carport. Deze parkeerplaats deed dienst als klanten parkeerplaats. Er kunnen hier 2 auto's indien nodig achter elkaar opgesteld worden.

#### **Geluid:**

Wij gaan ervan uit dat een akoestisch onderzoek vereist is. Zo ja, dan hebben we waarschijnlijk de volgende gegevens nodig (volgens M&P onderzoeksburo):

Het gaat dan om gegevens voor peiljaar 2032 incl. groeipercentage (etmaalintensiteiten, uurintensiteiten, voertuigverdelingen, maximum rijsnelheid en type wegdekverharding).