

Weert, 23 NOV. 2022

Onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning Louis Regoutstraat 5  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 1866479 / 1866489

Beste 

Op 9 september 2022 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Het planvoornemen heeft betrekking op het transformeren van het pand Louis Regoutstraat 5 naar één appartement. Hieronder ontvangt u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het pand Louis Regoutstraat 5 op perceel gemeente Weert sectie R nummer 299 naar één 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 middelhoog' 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 in de nabijheid van de Dries. 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 68 m<sup>2</sup>. Transformatie, waarbij de commerciële

functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt het pand getransformeerd naar één appartement.

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 planschadeverhaalovereenkomst 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 de aspecten

wegverkeerslawaaï en externe veiligheid vanwege de ligging nabij het spoor.  
Waarschijnlijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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 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

