

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-1557573
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1557554
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vooroverleg omgevingsvergunning Kerkstraat 114.

Voorstel

In principe met transformatie van het pand Kerkstraat 114 naar vijf appartementen in te stemmen.

Inleiding

Op 12 augustus 2021 is een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen/uitbreiden van het pand Kerkstraat 114 naar vijf appartementen. Op de begane grond is een restaurant gevestigd en op de verdiepingen is kamerverhuur vergund. Blijkens de in 1992 verleende vergunning en de ingediende bestaande situatie delen de twee woonruimten op de verdieping het toilet, de woonruimte op de zolderverdieping beschikt over eigen voorzieningen. Hierdoor zijn de woonruimten op de verdieping niet volledig zelfstandig. Er zijn drie huisnummers toegekend aan de woonruimten (nummers 114A, 114B, 114C). De eigenaar kon er zodoende van uit gaan dat er sprake is van drie zelfstandige woningen. Met het planvoornemen wordt de begane grond uitgebreid aan de achterzijde, de appartementen op de verdieping worden verbouwd en eveneens uitgebreid aan de achterzijde, waarbij slaapkamers en een buitenruimte worden toegevoegd. Het appartement op de zolder wordt heringedeeld, zodat er meer gebruiksruimte ontstaat. Dit komt onder andere doordat de trapopgang wordt verplaatst. Al met al ontstaan er woonruimten met een veel betere kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Nadat het vooroverleg in augustus 2021 was ingediend hebben diverse overleggen/contactmomenten met initiatiefnemer plaats gevonden. Reden was dat de kwaliteit van het planvoornemen onvoldoende werd geacht. Initiatiefnemer heeft de adviezen van de gemeente ter harte genomen en het plan zodanig aangepast dat de kwaliteit aanmerkelijk is verbeterd.

Transformatie van het pand kan geregeld worden met een reguliere omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking, kruimelgevallenregeling). Om grip te houden op dergelijke

Weert, 10 januari 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 25 januari 2022

Nummer: 14

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

ontwikkelingen en de ontwikkeling van de planvoorraad voor woningen is afgesproken dat dergelijke ontwikkelingen aan uw college worden voorgelegd om een principe uitspraak, indien het bestemmingsplan de transformatie naar woningen niet rechtstreeks toelaat.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Centrum'. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig. Het bestemmingsplan laat een toename van het aantal woningen niet rechtstreeks toe. Daarnaast is het bouwplan gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' en zijn van toepassing de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

Beoogd effect/doel

Het doel van dit voorstel is initiatiefnemer duidelijkheid te geven over het voorgenomen initiatief. Het doel van het initiatief is een toekomstbestendige functie voor het pand te bewerkstelligen.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt het aantal commerciële m² verminderd en wordt een nieuwe, toekomstbestendige invulling gegeven aan het pand.

De locatie ligt in de nabijheid van het Sint Jozefskerkplein met gemengde functies (wonen, winkels, horeca en dienstverlening). Het gebied is niet kansrijk als winkelgebied. Voor enkele panden in de directe omgeving (Kerkstraat 96 en Kruisstraat 3) zijn afgelopen periode vergunningen verleend, waarbij steeds wordt ingezet op transformatie/herontwikkeling naar wonen. Het beleid staat concentratie van commerciële functies in wijkwinkelcentra voor. Het gebied maakt geen deel uit van een wijkwinkelcentrum. De toekomst van commerciële functies is kwetsbaar. De totale oppervlakte van de commerciële ruimte bedraagt ca. 125 m². Transformatie, waarbij de commerciële functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt de begane grond getransformeerd/uitgebreid naar 2 appartementen, op de eerste verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd (in plaats van kamerbewoning) en op de tweede verdieping wordt 1 appartement gerealiseerd (in plaats van kamerbewoning). Hierbij vindt kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Alle appartementen hebben twee slaapkamers.

1.2 Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en de ontwerp 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 (administratieve) toevoeging van twee woningen. Er bestaat grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, de toename van het aantal 1-persoons huishoudens is het grootst.

1.3 Er blijft een bijgebouw gehandhaafd.

Normaal gesproken zijn bijgebouwen bij appartementencomplexen niet toegelaten. In de tuin staat een bijgebouw met een oppervlakte van 220 m², dat gehandhaafd blijft. Uit de overleggen is gebleken dat dit pand aan derden wordt verhuurd ten behoeve van opslag. Deze activiteit is echter niet toegelaten. Het is wel acceptabel als het bijgebouw dienst gaat doen als schuur/bergruimte bij de appartementen. Dit is een voorwaarde voor de principe medewerking.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er dient rekening gehouden te worden met het Burgerlijk Wetboek.

Er is een dakterras voorzien dat reikt tot op de perceelsgrens. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is uitgangspunt dat een afstand van 2 m in acht wordt genomen. Initiatiefnemer wordt hierop gewezen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

Duurzaamheid

Er is sprake van hergebruik binnen bestaande bebouwing.

Uitvoering/evaluatie

Na het vooroverleg kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

VTH: Luud Thijssen

Extern:

Smart Bouwexperts, adviseur
[REDACTED] eigenaar

Bijlagen:

1. Overzichtstekening bestaande situatie
2. Overzichtstekening nieuwe situatie
3. Afbeeldingen locatie
4. Antwoordbrief

