

Smart Bouwexperts
Schoutlaan 22A
6002 EA Weert

Weert, **27 JAN. 2022**

Onderwerp : vooroverleg omgevingsvergunning Kerkstraat 114
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 1557554/1557586

Beste XXXXXXXXXX

Op 12 augustus 2021 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Het planvoornemen heeft betrekking op het verbouwen/uitbreiden van het pand Kerkstraat 114 naar vijf appartementen. Nadat het vooroverleg in augustus 2021 was ingediend hebben diverse overleggen/contactmomenten met u plaats gevonden. In december 2021 is een aangepast plan ingediend. Hieronder ontvangt u een afzonderlijke reactie per brief.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie/uitbreiding van het pand Kerkstraat 114 op perceel gemeente Weert sectie R nummer 1094 naar vijf appartementen middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking).

Bestemmingsplan

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'. Op de begane grond is een restaurant gevestigd en op de verdiepingen is kamerverhuur vergund.

Motivering

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 een 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.

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.

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.

Aandachtspunt

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. Het verzoek is het plan hierop aan te passen.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalovereenkomst met de eigenaar 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).

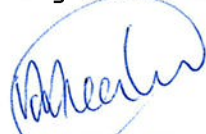
Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

U wordt geadviseerd eerst een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, nadat u van ons een schriftelijke reactie heeft ontvangen op het door u ingediende vooroverleg met registratienummer 2021/0646/VG.

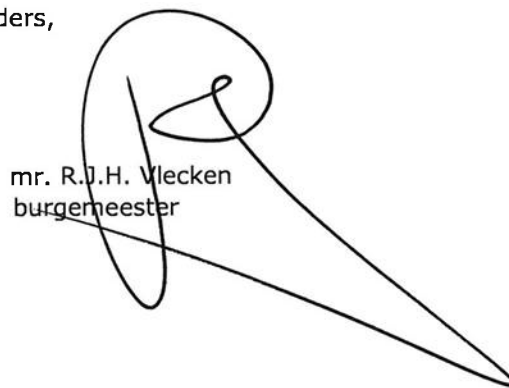
Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts (m.b.t. dit principebesluit) of Luud Thijssen (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.arts@weert.nl en l.thijssen@weert.nl.

Met vriendelijke groeten,
Burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

