

Turnkey Properties B.V.

Caluna 6
6093 PG HEYTHUYSEN

Weert, **08 JUNI 2023**

Onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning Valenakkerweg 8F

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 2095398 / 2096189

Beste 

Op 25 april 2023 is namens u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van het appartement aan de Valenakkerweg 8F in twee appartementen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de splitsing van het appartement aan de Valenakkerweg 8F op perceel gemeente Weert sectie R nummer 3845 naar twee appartementen middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking).

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Wonen'. Het bestemmingsplan laat een toename van het aantal woningen niet toe.

Motivering

Met de ontwikkeling wordt de situatie conform de oorspronkelijke vergunning hersteld.

Blijkens de ingediende tekeningen is de woningscheidende muur tussen de woonkamers van de twee beoogde appartementen destijds niet gerealiseerd. Dit is gebeurd op verzoek van de toenmalige koper. De plattegrond zoals die hierdoor ontstaan is, is niet marktconform. Het pand staat al langere tijd te koop. In de basis zijn alle voorzieningen die behoren bij twee appartementen aanwezig. Aan de buitenzijde van het complex

verandert niets.

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. 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.

Aanvraag 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 de aanvraag omgevingsvergunning aan te vullen met de navolgende gegevens:

Activiteit bouwen

- een uitgewerkte bouwkundige tekening;
- een verantwoording dat de appartementen (woonkamers) voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012;
- constructieberekeningen (indien er constructieve wijzigingen gaan plaatsvinden).

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- 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 voor zover aan de orde (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.


Communicatie

U wordt verzocht de bewoners/eigenaren van de appartementen in het complex en de omliggende percelen te informeren over het planvoornemen.

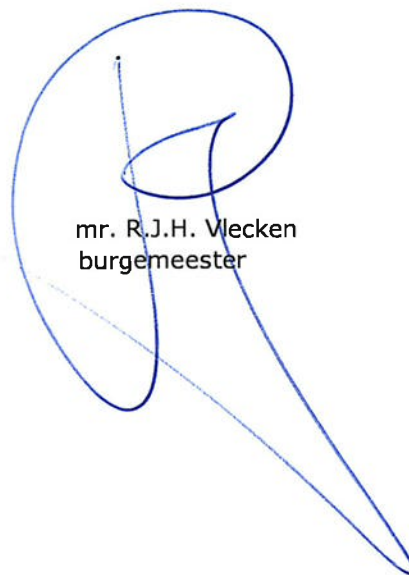
Tot slot

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 Jeroen Wilms (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.arts@weert.nl en j.wilms@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

