

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-2131663
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer:	2131657
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kerkstraat 40-42.

Voorstel

In principe met de transformatie van het pand Kerkstraat 40-42 in zeven appartementen in te stemmen middels een Omgevingsvergunning reguliere procedure (kruimelafwijking) tot uiterlijk 1 februari 2024.

Inleiding

Op 22 juni 2023 is een principeverzoek ingediend voor de transformatie van het pand Kerkstraat 40-42 in zeven appartementen. Op de locatie waren een winkel en een bedrijf gevestigd. Op de verdieping is één bovenwoning aanwezig. Er is thans sprake van leegstand.

Op de begane grond zijn 3 levensloopbestendige appartementen voorzien, die de beschikking krijgen over een tuin. Op de verdieping zijn 4 appartementen in 2 bouwlagen voorzien. Deze appartementen krijgen de beschikking over een dakterras. Het plan voorziet in grotere woningen met oppervlakten die variëren van 90 – 118,5 m². Het voornemen is 6 appartementen te verkopen. Een appartement is bestemd voor de verhuur. Alle woningen zijn voorzien in het dure segment. Parkeren (11 parkeerplaatsen) en bergingen zijn voorzien op eigen terrein.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'detailhandel' (deels) en de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – glashandel'. De locatie ligt deels (behoudens achterzijde perceel) in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Kerkstraat Keent'.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is allereerst initiatiefnemer duidelijkheid te geven.

Weert, 24 juni 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 11 juli 2023

Nummer: 13

De secretaris,

Het transformeren van een winkel en een bedrijf in een woonwijk draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'tempo houden op bouwontwikkeling' en 'extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Te behalen resultaten

Leegstand wordt verminderd, verhard en bebouwd oppervlak wordt verminderd en het aanbod woningen in het dure segment is vergroot.

Uit te voeren activiteiten

Faciliteren van het initiatief en komen tot een Omgevingsvergunning.

Argumenten

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. De structuurvisie biedt ruimte voor het toevoegen van woningen door transformatie van commercieel vastgoed en sanering van bedrijven in woonwijken. Daarvan is in voorliggend initiatief sprake. Het betreft een lastige business case. Het perceel (1.200 m²) is nagenoeg volledig bebouwd (1.100 m²). In de nieuwe situatie resteert ongeveer 400 m² bebouwing. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, ook het aanwezige asbest wordt gesaneerd. Er is sprake van een enorme kwaliteitsverbetering.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van (levensloopbestendige) woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Het planvoornemen voorziet hier in.

Het planvoornemen wordt opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2024. Er worden 7 appartementen gebouwd en 1 appartement onttrokken. Per saldo worden 6 woningen toegevoegd.

Er is sprake van een stads- en dorpsgezicht.

De locatie ligt in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Kerkstraat Keent'. De structuur van de rooilijnen hoort bij het beschermde stads- en dorpsgezicht. In het planvoornemen wordt hiermee rekening gehouden.

Het oorspronkelijke pand was een woning bestaande uit één bouwlaag met kap. Later is deze woning verbouwd en vergroot tot een winkel bestaande uit twee bouwlagen met een kap en nog steeds binnen de rooilijnen van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bebouwingstructuur van de Kerkstraat is overwegend twee lagen met een kap met op de hoeken van de straat nieuw gebouwde appartementen in 3 bouwlagen met een plat dak of hoger. Het voorliggende bouwinitiatief sluit proportioneel gezien en voor wat betreft de voorgevel goed aan bij het huidige straatbeeld, ook met het planvoornemen de nok op te trekken van ca. 8,6 m naar 10 m, zodat een bruikbare zolderverdieping ontstaat.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 februari 2024 te verbinden.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een reguliere vergunning (buitenplanse afwijking). Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige
VTH, Jeroen Wilms, casemanager Wabo

Extern:

Morris Exclusief Buitenleven

Participatie

Initiatiefnemer wordt geadviseerd de omwonenden en belanghebbenden te informeren over het besluit en hen te betrekken bij de verdere planvorming.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

Planning

Er wordt een termijn tot 1 februari 2024 gegeven om de Omgevingsvergunning aan te vragen.

Evaluatie

Monitoring vindt plaats via de jaarlijkse actualisatie van de woningbouwprogrammering en de voortgang woningbouw van de gemeente en via de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg.

Bijlage(n)

1. Principe aanvraag verbouwing Kerkstraat 40-42 te Weert
2. Afbeeldingen Kerkstraat 40-42
3. Antwoordbrief

