

Morris Exclusief Buitenleven B.V.

Oude Graaf 9  
6002 NL WEERT

Weert, 12 JULI 2023

Onderwerp: principeverzoek Kerkstraat 40-42  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 2131657 / 2131669

Beste

Op 22 juni 2023 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Hierin vraagt u om principe medewerking aan de transformatie van het pand Kerkstraat 40-42 naar 7 appartementen. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het pand Kerkstraat 40-42 op perceel gemeente Weert sectie R nummer 2417 naar zeven appartementen middels een Omgevingsvergunning (regulier, buitenplanse afwijking) tot 1 februari 2024.

### **Bestemmingsplan**

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'.

### **Motivering**

*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 m<sup>2</sup>) is nagenoeg

volledig bebouwd (1.100 m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie resteert ongeveer 400 m<sup>2</sup> 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. 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.

### **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 monumenten, bouwen en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening in te dienen. Het advies is eerst een vooroverleg omgevingsvergunning aan te vragen. Het project is gelegen binnen een beschermd stads-en dorpsgezicht. Het ingediende ontwerp zal in het vooroverleg worden voorgelegd aan de Monumenten-Welstandsc commissie voor toetsing aan de geldende welstandscriteria. Uw wordt derhalve geadviseerd eerst het vooroverleg omgevingsvergunning aan te vragen voor de volgende activiteit en bijbehorende gegevens:

**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 en het vooroverleg omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl) en [j.wilms@weert.nl](mailto:j.wilms@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

#### *Activiteit bouwen*

- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;
- schetsplattegronden, principedoorsneden en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

In de vergunningaanvraag dient aanvullend te worden verwerkt:

#### *Activiteit bouwen*

- een uitgewerkte bouwkundige tekening en bouwkundige detailleringen;
- een verantwoording dat de appartementen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012;
- constructietekeningen en -berekeningen (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:
  - Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project.
  - Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
  - Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
  - Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
  - Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
  - Planologische onderbouwing;
  - Afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking).
  - Motivatie project.
  - Duurzaamheid, natuurinclusief bouwen.
  - Economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, 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 omliggende woningen/panden te informeren over het planvoornemen en hen te betrekken bij de verdere planvorming.