

Afdeling	: Ruimte en Economie	B&W-voorstel: DJ-2036439
Naam opsteller voorstel	: Yvonne Jonkers (0495-575397)	Zaaknummer: 2036216
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vooroverleg omgevingsvergunning Dries 1-69, principeverzoek transformatie commerciële ruimte naar appartementen.

Voorstel

In principe in te stemmen met transformatie van het pand Dries 1-69, waarbij in de plint 11 appartementen gerealiseerd worden en op de derde verdieping één appartement.

Inleiding

Op 24 januari 2023 is een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van de begane grond van het pand Dries 1-69 naar 11 appartementen en het toevoegen van één appartement op de derde verdieping, waar nu een 'gat' in de bebouwingscontour aanwezig is. Op de locatie waren in het verleden zakelijke ruimtes gevestigd op de begane grond. Een aantal van deze ruimtes staat al geruime tijd leeg. Op de verdiepingen zijn woningen aanwezig.

Transformatie van het pand kan geregeld worden met een reguliere omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking, kruimelgevallenregeling). Om grip te houden op dergelijke ontwikkelingen en de ontwikkeling van de planvoorraad voor woningen is afgesproken dat dergelijke ontwikkelingen aan uw college worden voorgelegd om 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.

Beoogd(e) doel(en)

Clustering van commerciële functies in de wijkwinkelcentra en in de binnenstad en de druk op de woningmarkt verzachten.

Te behalen resultaten

Toename van de woningvoorraad met 12 appartementen.

Weert, 27 maart 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.: 25 april 2023

Nummer: 3

De secretaris,



Uit te voeren activiteiten

Doorlopen vergunningprocedure.

Argumenten

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

De locatie maakt geen deel uit van een kansrijk winkelgebied. De toekomst van de begane grond met commerciële ruimten is kwetsbaar. De totale oppervlakte van de commerciële ruimten bedraagt ongeveer 750 m². Transformatie, waarbij de commerciële functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt de begane grond getransformeerd naar 11 appartementen. Daarnaast wordt op de derde verdieping één appartement toegevoegd, daar waar nu een 'gat' in de bebouwingscontour aanwezig is. De 26 bestaande woningen in het complex blijven ongewijzigd gehandhaafd. Het complex wordt daarnaast verduurzaamd.

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 waarbij sprake is van transformatie van commercieel vastgoed.

De meeste woningen (9) worden in de sociale huur gerealiseerd. De overige 3 woningen worden in de middenhuur gerealiseerd.

De ontwikkeling is inmiddels regionaal afgestemd.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

Overleg gevoerd met

Intern:

VTH, Jeroen Wilms, casemanager Wabo

R&E, Marian Arts, beleidsadviseur Wonen en Ruimtelijke ontwikkelingen

Extern:

-

Participatie

Indiener wordt verzocht de bewoners/eigenaren van de omliggende percelen te informeren over het planvoornemen.

Communicatie

Indiener wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit.

Planning

Indiener wordt geadviseerd eerst een vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Brief verzoek principebesluit
3. Situatie huidig en toekomst
4. Afbeeldingen locatie
5. Antwoordbrief

