

████████████████████
Mulderstraat 14
6039 DE Stramproy

Weert, **26 APR. 2023**

Onderwerp: Vooroverleg omgevingsvergunning Dries 1-69
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2036216

Beste ██████████

Op 24 januari 2023 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend en verzocht om een principebesluit. Het planvoornemen betreft 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. 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. Hieronder ontvangt u onze reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgestelde transformatie van het pand Dries 1-69 op perceel gemeente Weert sectie R nummer 5335 naar 11 appartementen alsmede de toevoeging van één appartement op de derde verdieping 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.

Motivering

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 één woning toegevoegd op de derde verdieping. De bestaande woningen in het pand blijven ongewijzigd gehandhaafd.

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.

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.

Vooroverleg en aanvraag om 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 eerst een Vooroverleg omgevingsvergunning in te dienen met de navolgende gegevens:

Activiteit bouwen

- een uitgewerkte bouwkundige tekening;
- constructieberekeningen (indien er constructieve wijzigingen gaan plaatsvinden).

Activiteit handelen in strijd met regels RO

Voor de transformatie van de begane grond en het toevoegen van woningen:

- 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 (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. Wij vragen wel aandacht voor de aspecten wegverkeerslawaaï en externe veiligheid vanwege de ligging nabij het spoor. Waarschijnlijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Communicatie

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

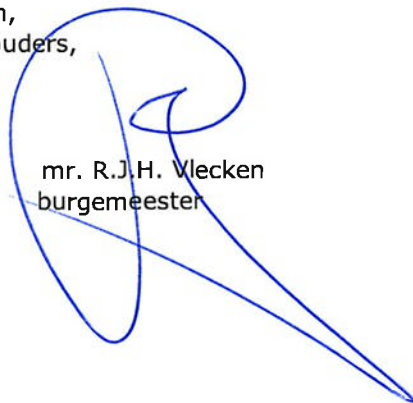
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yvonne Jonkers (m.b.t. dit principebesluit) of Jeroen Wilms (m.b.t. de omgevingsvergunning). Ze zijn per e-mail bereikbaar via y.jonkers@weert.nl en j.wilms@weert.nl.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

