

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2515319
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2515311
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Schoolstraat 20.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de transformatie van het pand Schoolstraat 20 naar vier woningen door middel van een vergunning voor een Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) tot uiterlijk 7 februari 2025.
2. Te besluiten dat hiervoor de reguliere procedure van toepassing is.

Inleiding

Door Trullo RE B.V. is op 19 december 2023 namens de initiatiefnemer een concept verzoek ingediend voor het transformeren van een bestaande, leegstaande stadsboerderij naar woningen. Het planvoornemen kent een lange voorbereidingstijd. Reeds in oktober 2022 is het eerste concept van het planvoornemen voor de locatie ingediend.

De Schoolstraat verbindt de Oelemarkt met de Markt. Het betreft een historische straat en kent een stedelijke bebouwing met woningen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een perceel met een gebouw in 3 verdiepingen met 13 eenkamerstudio's, gerealiseerd rond 2006. Aan de zuidzijde is een aantal jaren geleden een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Aan de zijde van de Emmasingel is een inrit aanwezig.

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', met de bestemming 'Wonen', de aanduiding 'karakteristiek', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

Doel(en)

Het doel is initiatiefnemer duidelijkheid te geven. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling 'Goed wonen voor elke doelgroep'.

Resultaten

Een verleende omgevingsvergunning.

Activiteiten

Doorlopen van de vergunningprocedure.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 9 juli 2024

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 7

De secretaris,

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Het gaat om een beperkte toename van het aantal woningen en het betreft transformatie van een bestaand pand in de bebouwde kom. De ontwikkeling is daarmee zeer kleinschalig en hoeft niet regionaal afgestemd te worden. Er wordt bijgedragen aan de volkshuisvestelijke opgave doordat er 3 sociale huurwoningen en 1 midden huurwoning wordt gerealiseerd. De oppervlaktes variëren van 45 m² tot 60 m² gebruiksoppervlak.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van het monument.

Het pand Schoolstraat 20 is een gemeentelijk monument. Het pand staat al langere tijd leeg en is aan onderhoud toe. Met de invulling krijgt het pand een functie waaraan veel behoefte is.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 7 februari 2025.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 7 februari 2025 te verbinden. Deze termijn is genoemd in een resultaatbrief op een eerder ingediend conceptverzoek. De brief is op 7 februari 2024 is uitgegaan.

2. De reguliere procedure is van toepassing.

Voor een omgevingsvergunning voor een Bopa geldt als hoofdregel dat de reguliere procedure van toepassing is. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken, of 12 weken als instemming nodig is van een ander bestuursorgaan, met een mogelijkheid van een eenmalige verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

In sommige gevallen geldt voor de Bopa de uitgebreide procedure:

- als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit;
- op verzoek van of na instemming hiermee van de aanvrager;
- als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

De beslissing of de uitgebreide procedure van toepassing is dient per aanvraag genomen te worden. Hiervoor mogen wel beleidsregels worden opgesteld. In de Omgevingswet is vastgelegd dat het moet gaan om activiteiten die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

In dit geval gaat het om een kleine ontwikkeling waarvoor reeds instemming verkregen is van de provincie en waarvoor geen instemming nodig is van een ander orgaan. Daarom wordt voorgesteld hiervoor de reguliere procedure van toepassing te verklaren.

Kanttekeningen en risico's

Er wordt niet voldaan aan het oude beleid en het nieuwe beleid. Splitsing van een woning in 4 woningen is beleidsmatig niet toegelaten. Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 was woningsplitsing niet toegelaten. In de bijlage 'Compensatieregeling kwaliteitsverbetering' bij de Omgevingsvisie Weert is beleid opgenomen voor het splitsen van woningen. Hierbij is onder andere aangegeven dat de woningen een oppervlakte dienen te hebben van minimaal 60 m². Hieraan wordt niet voldaan.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met de buitenzijde van het ontwerp. De gevolgen van het planvoornemen voor de binnenzijde van het planvoornemen dient nog beoordeeld te worden. Dit is nog niet ingediend.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024).

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

VTH: Jeroen Wilms, casemanager

R&E: Lianne Kegel, beleidsadviseur monumenten

Extern:

Trullo RE B.V., Metz architecten

Participatie

Initiatiefnemer is per brief d.d. 7 februari 2024, verzonden na het op 23 december 2023 ingediend conceptverzoek, geïnformeerd over de verplichte participatie.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt ambtelijk per brief geïnformeerd over uw besluit. In deze brief wordt aanvullend het resultaat van de beoordeling van de op 22 april 2024 ingediende aanvulling op het eerder ingediende conceptverzoek opgenomen.

Op 30 mei 2024 is de raadscommissie Ruimte en Economie in beslotenheid geïnformeerd over het initiatief.

Conform de instructieregels van de provincie Limburg dient een plan voor de toename van één of meer woningen, ook als het om transformatie gaat, aan de provincie te worden voorgelegd. Dit is aangemerkt als provinciaal belang. Voorliggend plan is aan de provincie voorgelegd en op 25 juni 2024 heeft de provincie ingestemd met het planvoornemen.

Planning

Initiatiefnemer dient vóór 7 februari 2025 een vergunningaanvraag in te dienen. Hiervan is hij eerder reeds op de hoogte gebracht.

Op dit initiatief is de reguliere procedure van toepassing. De vergunning wordt ambtshalve verleend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Vooroverleg omgevingsvergunning
2. Situatie
3. Gevels bestaand en nieuw
4. Plattegronden bestaand en nieuw
5. Materiaal- en kleurenstaat
6. Impressie

7. Notitie vooroverleg

