

Principeverzoek Schoolstraat Emmasingel Weert

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Huidige situatie	3
2. Proces	5
2.1. Waar komen we vandaan?	5
2.2. Boerderij Schoolstraat	5
2.3. Appartementen Emmasingel en integraliteit	5
3. Beleidsmatige kaders	6
4. Het initiatief	7
4.1. Planopzet	7
4.2. Boerderij Schoolstraat	7
4.3. Appartementen Emmasingel	9
4.4. Binnenterrein en entreezone	12
4.5. Parkeren	13
4.6. Impact omgeving	15
4.7. Toegevoegde waarde en resume initiatief	15
5. Participatie	16
Bijlage A – Principeakkoord boerderij	17
Bijlage B – Correspondentie parkeernorm	25
Bijlage C – Kaart parkeerplekken	26

Bijlage D – Omgevingsvergunning Schoolstraat 22	27
Bijlage E – Kadastrale situatietekeningen	30

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Deze notitie is opgesteld wegens het initiatief voor (1) de restauratie, transformatie en herbestemming van de monumentale stadsboerderij gelegen aan de Schoolstraat 20, naar een viertal stadse studio's/appartementen, en (2) het initiatief tot realisatie van een kleinschalig appartementengebouw met vier wooneenheden, aan de Emmasingel te Weert. Het plangebied is kadastraal bekend onder WEE01-O-1080 en WEE01-O-2162, en indicatief aangegeven in figuur 1.

Het doel van dit document is een nadere toelichting geven op het initiatief en uitgangspunten, in het kader van de aanvraag van een principeverzoek bij de gemeente Weert.

Voor de boerderij is al eerder een principeverzoek ingediend, waar ook een principeakkoord op is gegeven door de gemeente Weert (10 juli 2024). Zie hiervoor bijlage A. In het hierna volgende hoofdstuk zal een nadere toelichting volgen op het proces en de gemaakte afspraken hiertoe.

Eigenaar en initiatiefnemer is dhr. J. Cardinaal. Trullo Real Estate (TRE) leidt het initiatief.

1.2. Huidige situatie

Binnen het plangebied – aan de zijde van de Schoolstraat – bevindt zich een historische stadsboerderij welke een gemeentelijk monument betreft. De boerderij staat al decennia lang leeg, en kent een (zeer) slechte staat, zowel bouwtechnisch, bouwfysisch als constructief. De boerderij grenst aan de noordzijde nauw tegen het naastgelegen buurpand – Schoolstraat nr. 22, bestaande uit 13 studio's – en 'delen' de hier tussengelegen 'steeg'.

Het plangebied achter de boerderij – grenzend aan de Emmasingel – betreft een braakliggend terrein, grenzend aan de Emmasingel en aan weerszijden omgeven door appartementengebouwen van respectievelijk vijf bouwlaagen hoog (zie blauwe zone figuur 1). De (oningerulde) plot vormt hiermee een 'gat' in de singelwand.



Figuur 1: Indicatie plangebied, gelegen aan de Emmasingel.



Figuur 2: Huidige situatie – voorgevel boerderij.



Figuur 3: Huidige situatie – achtergevel boerderij.

2. Proces

2.1. Waar komen we vandaan?

Waar komen we vandaan? Even een korte terugblik op het doorlopen proces. Begin 2021 heeft een eerste verkennend gesprek plaatsgevonden tussen Trullo en de gemeente Weert, over de herontwikkeling van de boerderij (Schoolstraat 20) en de mogelijke ontwikkeling van een aantal appartementen op het plandeel aan de Emmasingel. Gedurende dit gesprek werden de volgende aandachtspunten benoemd door de gemeente Weert:

- De boerderij betreft een gemeentelijk monument;
- De plot aan de Emmasingel kent weliswaar een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Een bouwvlak kan pas verleend worden bij de vaststelling van de nieuwe omgevingsvisie;
- Parkeren vormt een aandachtspunten bij de ontwikkeling van deze plot.

Trullo heeft de aandachtspunten ter harte genomen, waarna Coenen Sättele Architecten (CSA) als stedenbouwkundige en architect zijn betrokken, en Kwirkey als adviseur parkeren. Tevens is IDEN ingeschakeld voor het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek / monumentale waardestelling voor de boerderij. Ook hebben in deze periode eerste gesprekken plaatsgevonden met de welstands- en monumentencommissie.

Hierna zijn de plannen uitgewerkt en in de zomer van 2022 ingediend voor een vooroverleg. Uiteindelijk zijn de plannen niet in behandeling genomen omdat de aandachtspunten naar mening van de gemeente Weert onvoldoende waren meegenomen in de planuitwerking.

Op basis hiervan zijn Trullo, CSA en de gemeente Weert nader in gesprek gegaan met elkaar, om verder uit te diepen hoe om te gaan met de diverse

uitdagingen. Hiermee is na een aantal gesprekken een positieve grondhouding ontstaan ten aanzien van het initiatief. Dit is de basis geweest voor de verdere planuitwerking en de indiening van dit principeverzoek. Gedurende dit traject is toendertijd ook de keuze gemaakt om het initiatief in tweeën te knippen, en hiermee de boerderij en de appartementen als twee aparte projecten te beschouwen, met separate (vergunnings)procedures.

2.2. Boerderij Schoolstraat

Voor wat betreft de boerderij heeft in december 2023 een indiening voor overleg omgevingsvergunningaanvraag plaatsgevonden. Deze aanvraag is hierbij niet goedgekeurd. Belangrijkste reden hiervan waren een aantal opmerkingen t.a.v. de architectuur van de boerderij. Een en ander is in overleg met welstand aangepast, waarna in de zomer van 2024 een principeverzoek is ingediend en akkoord is bevonden (zie bijlage A).

2.3. Appartementen Emmasingel en integraliteit

Door de gemeente Weert is in het verleden aangegeven dat het principeverzoek voor de appartementen pas ingediend kan worden nadat de nieuwe omgevingsvisie is vastgesteld, aangezien dit beleid de mogelijkheid biedt voor het verlenen van een bouwvlak aan de Emmasingel. Uiteindelijk is voor de appartementen een principeverzoek ingediend op 29 juli 2024. Door de gemeente Weert is voor het initiatief een projectleidster aangesteld; Mariëlle Houtappels. Ná indiening hebben er een aantal gesprekken met Mariëlle Houtappels, Paul Cuppen (stedenbouw) en Martijn de Leeuw (parkeren en mobiliteit) plaatsgevonden om het initiatief te bespreken.

Uiteindelijk is na deze gesprekken om rede van nieuw aanstaand parkeerbeleid en een heffingsnota, het besluit genomen om de twee initiatieven weer samen te voegen en als één integraal plan in te dienen. Vandaar deze nieuwe, integrale indiening.

Note: de twee eerder ingediende, separate principeverzoeken van de boerderij en de appartementen zijn samengevoegd tot dit nieuwe, integrale principeverzoek, waarbij de inhoud nagenoeg ongewijzigd is gebleven.

3. Beleidsmatige kaders

In 2024 is door de gemeente Weert de omgevingsvisie vastgesteld, waarin omschreven haar visie voor de fysieke leefomgeving van de stad. In de omgevingsvisie staan de volgende strategische uitgangspunten centraal:

- Goed wonen voor elke doelgroep;
- Iedereen doet mee;
- De aanwezigheid en functie van groen in de woon- en werkomgeving;
- Duurzaam en innovatief ondernemen en leven;
- Goed ontsloten en verweven met de regio.

Daarnaast zijn bij nieuwe ontwikkelingen de volgende ruimtelijke principes sturend:

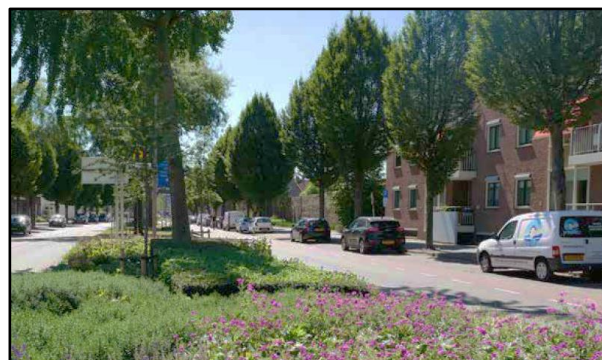
- Afwentelen wordt voorkomen;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- De identiteit van een gebied staat centraal.

In de omgevingsvisie wordt gesteld dat de gemeente Weert anticipeert op een bevolkingsgroei van maar liefst 10% tot 2035, waarvoor een groot aantal nieuwe woningen nodig zijn. Naast bevolkingsgroei heeft ook een veranderende bevolkingssamenstelling invloed op de woningbehoefte. Net als vele andere gemeentes in Nederland en Limburg, heeft ook Weert te maken met ontgroening en vergrijzing, en een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Daarnaast bestaat natuurlijk wel de ambitie om Weert vitaal en dynamisch te houden, en jongere generaties aan te trekken.

Het plangebied ligt binnen de singels, en maakt hiermee onderdeel uit van de binnenstad. In de omgevingsvisie worden (o.a.) de volgende kansen en ambities benoemd voor Weert als stad, alsook voor de binnenstad:

- Het realiseren van (levensloopbestendige) woningen rondom bestaande voorzieningen (inbreiding en verdichten);
- Het realiseren van een mix aan woningtypologieën, aansluitend bij een grote diversiteit aan doelgroepen en huishoudens;
- Het koesteren van cultuurhistorische kwaliteiten in de binnenstad;
- Het transformeren van leegstaand vastgoed naar wonen wat bijdraagt aan een compacter centrum;
- Vergroening en klimaatadaptatie.

Aangezien de planlocatie aan de Emmasingel grenst, volgt hierna nog een nadere toelichting op dit deelgebied, conform de omgevingsvisie: Voor ontwikkelingen in de binnenstad wordt ten aanzien van de singels gesteld dat deze zorgen voor bereikbaarheid, maar bovenal bijdragen aan het actieve leven en levendigheid. Het groene karakter is hierbij een belangrijk kenmerk. Ook wordt voor de singels de ambitie benoemd, het versterken van hoogwaardige en karakteristieke architectuur, en het inzetten op wonen.

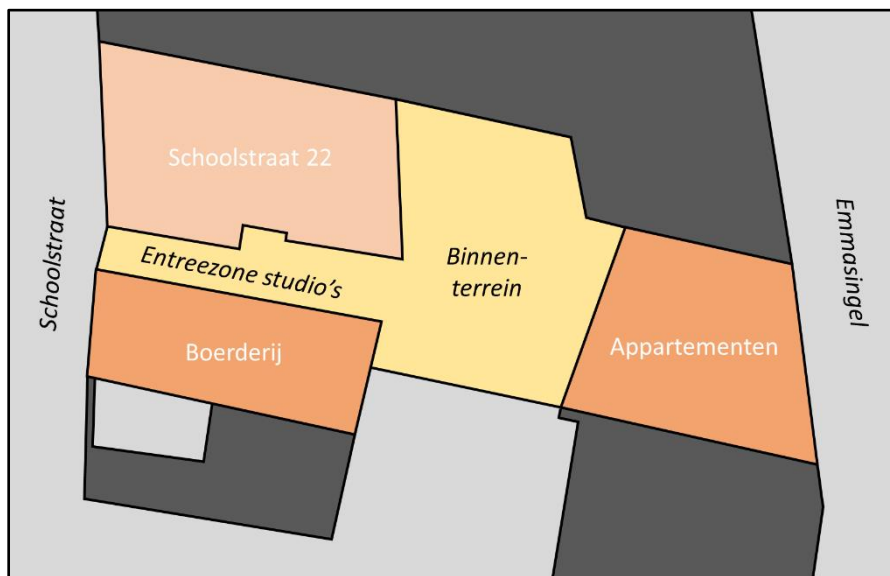


Figuur 4: Impressie groene karakter Emmasingel.

4. Het initiatief

4.1. Planopzet

Figuur 5 geeft een schematische weergave van de planopzet; de boerderij aan de Schoolstraat en de appartementen aan de Emmasingel, met hiertussen een binnenterrein. Het pand Schoolstraat 22, bestaande uit 13 studio's, grenst ook aan het binnenterrein en zal daarom op onderdelen meegenomen worden in de integrale beschouwing. Belangrijk op te merken is dat dit pand in eigendom is van initiatiefnemer.



Figuur 5: Schematische weergave integrale planopzet.

4.2. Boerderij Schoolstraat

Transformatie tot wonen

Aan de zijde van de Schoolstraat bevindt zich de historische stadsboerderij waarbij het voornemen is deze te transformeren naar een viertal stadse studio's / appartementen, en deze te restaureren en renoveren, om zodoende de boerderij weer in ere te herstellen en een tweede 'leven' te geven.

De boerderij betreft een gemeentelijk monument. In dit kader is een bouw-historisch onderzoek verricht door IDEN en is een inspectie uitgevoerd door Monumentenwacht Limburg. Ook is door Palte (adviesbureau constructies) een onderzoek verricht naar de bestaande constructie, op aanvraag van de welstands- en monumentencommissie. Door Coenen Sättele Architecten / Metz Architecten is tevens een analyse uitgevoerd op welke wijze – met minimale aanpassingen van de monumentale elementen – wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, welke zo veel als mogelijk voldoen aan de hedendaagse standaard.

De voorgestelde studio's / appartementen in de stadsboerderij kennen een woonoppervlak van ca. 45 tot 60 m² GO. De studio's voorzien allen in een functionele plattegrond met woonkamer, keuken en een gescheiden slaap- en badkamer. Hiermee geven deze eenheden invulling aan:

- 1) Het realiseren van betaalbare woningen (voor kleine huishoudens en/of specifieke doelgroepen);
- 2) Het transformeren en herontwikkelen van bestaand/leegstaand vastgoed naar wonen;
- 3) Het behouden van en investeren in monumenten en cultuurhistorische objecten;
- 4) Aandacht voor inbreiden en verdichten binnen de bestaande stedelijke omgeving.

Prijsniveaus

De wooneenheden in de boerderij zijn allen bestemd voor de verhuur. Uitgangspunt is dat deze in het betaalbare segment vallen. De exacte huurniveaus zullen echter gedurende de verdere planuitwerking nader afgestemd worden met de makelaar.

Splitsen

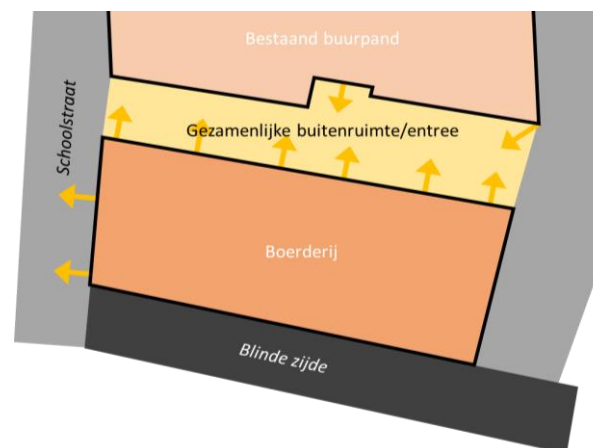
Een belangrijk aspect binnen de herontwikkeling van de boerderij betreft de splitsing hiervan. In het voorgestelde plan wordt de boerderij gesplitst in 4 studio's/appartementen met oppervlaktes variërend van ca. 45 tot ca. 60 m² GO. Gemeente Weert heeft eerder aangegeven dat panden met een woonbestemming in principe slechts in twee eenheden gesplitst mogen worden. Trullo heeft aangegeven dat een splitsing in twee eenheden niet haalbaar en wenselijk is. Trullo en de gemeente Weert hebben tijdens een eerder overleg al gesproken over de splitsing in vier eenheden (zie verslag d.d. 1 mei 2023). Onderstaand volgt de eerder besproken onderbouwing.

Om advies in te winnen t.a.v. het meest passende woningtype en woonoppervlak voor de eenheden in de boerderij, is Dwars Makelaars ingeschakeld. Ook de visie van Trullo is in deze onderbouwing meegenomen.

Gesteld wordt dat de boerderij en het buurpand met de 13 studio's niet los van elkaar beschouwd kunnen worden. Ze zijn tot elkaar 'veroordeeld' gezien het feit dat ze nauw tot elkaar toe gekeerd en georiënteerd zijn, en ze hun buitenruimte / entreezone delen. E.e.a. is schematisch weergegeven in figuur 6. Op basis hiervan werd door Dwars Makelaars geadviseerd de woningtypologieën in de boerderij aan te laten sluiten op de eenheden in het buurpand, neerkomend op stadse studio's met oppervlaktes van zo'n 35 m² GO als meest passend product.

Alle belangen afwegende, en rekening houdend met de bouwkundige structuur van het monumentale pand, is in dit initiatief gekomen tot een viertal stadse studio's/appartementen. Hiermee voorziet dit scenario het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

Tijdens de gevoerde overleggen tussen Trullo en gemeente Weert is door gemeente Weert informeel aangegeven in principe open te staan voor een splitsing in maximaal 4 eenheden, mits hier een goede onderbouwing voor gegeven wordt.



Figuur 6: Indicatieve schets hoe boerderij en buurpand tot elkaar gericht/ 'veroordeeld' zijn.

Overige punten

Voor de studio's in de boerderij zal ook een collectieve fietsenberging voorzien worden, alsmede bergruimte. Dit zal gerealiseerd worden in de kelder van het buurpand met de 13 studio's, welke in eigendom is van de initiatiefnemer. Deze kelder is middels een luie trap met fietsgoot van buitenaf bereikbaar, en is op de situatietekening zichtbaar (achtergevel buurpand). De tekeningen van de fietsenberging en bergruimte zullen bij de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag bijgevoegd worden.

Wat betreft afvalopslag, is het buurpand voorzien van een grote collectieve afvalcontainer. Het idee is om de studio's in de boerderij hier ook gebruik van te laten maken. Daarnaast is het een optie om gebruik te maken van de in de binnenstad aanwezige ondergrondse afvalcontainers.

4.3. Appartementen Emmasingel

Door Coenen Sättele Architecten is een stedenbouwkundige analyse uitgewerkt, ten aanzien van hoe invulling te geven aan de beoogde appartementen aan de Emmasingel. Deze stedenbouwkundige analyse, alsmede de hieruit voortgekomen planopzet, is in samenspraak met gemeente Weert (Frits Lamers, (voormalig) stedenbouwkundige) tot stand gebracht en akkoord bevonden.

Door CSA wordt het volgende gesteld: “Het opvullen van de gevelwand aan de Emmasingel kan gezien worden als het sluitstuk van de voorhanden blokrandbebouwing uit onze tijd, gegroeid na de drooglegging van de gracht en het slechten van de standsmuur. Derhalve lijkt het complementeren van de blokrandbebouwing die in de jaren 60-70 is ingezet op deze plek stedenbouwkundig gezien legitiem, en zelfs vanzelfsprekend.”

Het in samenspraak tot stand gebrachte voorstel is de opening in de blokrandbebouwing te complementeren middels een 5-laags bouwblok, in aansluiting op de bestaande gevellijnen en nokhoogten van de aangrenzende bebouwing.



Figuur 7: Opening in gevelwand Emmasingel, conform huidige situatie.

Door de gemeente Weert werd als belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt meegegeven voor de geleding van een nieuw bouwvolume aan de Emmasingel, de zichtbaarheid van het monumentale pand Schoolstraat 20 (inclusief poort), vanuit de Emmasingel. Middels een perspectief analyse (figuur 8) is onderzocht wat de geleding van het volume op de begane grond en eerste verdieping zou moeten zijn om deze gewenste zichtbaarheid te realiseren. Het doorzicht conform figuur 8 resulteert in:

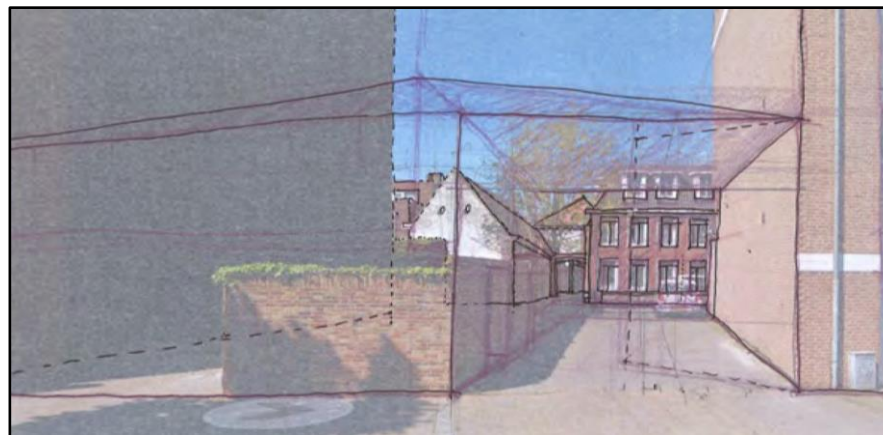
- Zicht op de achter- en langsgevel van de boerderij;
- Zicht op de poort/onderdoorgang, welke zicht biedt op de Schoolstraat;
- Voldoende maat om een functionele maisonnettewoning te realiseren.

Gezien de afschuiningen van de gevel van de maisonnettewoning en het trappenhuis, kunnen de achter- en langsgevel van de boerderij volledig worden waargenomen bij het voorbij gaan.

Ook deze analyse is eerder in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente Weert tot stand gebracht en akkoord bevonden.



Figuur 8: Perspectiefanalyse onderdoorgang, voor zichtbaarheid boerderij (Schoolstraat 20).



Figuur 8: Perspectiefanalyse onderdoorgang, voor zichtbaarheid boerderij (Schoolstraat 20).

Uiteindelijk is op basis van deze analyse de planindeling (maaiveld) zoals in figuur 9 zichtbaar, tot stand gekomen. Deze bevat de volgende elementen:

- Twee verdiepingen hoge onderdoorgang naar binnenterrein;
- Maisonnettewoning verdeeld over twee bouwlagen (incl. fietsenstalling voor de vier wooneenheden in dit zelfde volume);
- Ontsluitingskern voor bovenliggende appartementen;
- Zestel parkeerplekken (meer info t.a.v. parkeren volgt later).

De verticale, twee verdiepingen hoge onderdoorgang in het bouwvolume maakt het zicht op de karakteristieke achtergevel van de historische boerderij mogelijk. Geflankeerd wordt deze opening aan de rechterzijde door een naar binnen geknikte, twee verdiepingen hoge glazen pui, waarachter het trappenhuis t.b.v. de bovengelegen appartementen zich bevindt.



Figuur 9: Schets planindeling.

Note: ná het stedenbouwkundige werk van CSA, is Metz Architecten betrokken geraakt als architect voor de verdere planuitwerking, uiteraard met respect voor de eerder benoemde uitgangspunten en principes.

Een ander belangrijk uitgangspunt wat vanuit de gemeente Weert is meegegeven, betreft het aanbrengen van een verticale geleiding in het gevelbeeld. Op basis hiervan – inclusief de zojuist omschreven planindeling – is uiteindelijk het voorlopig ontwerp tot stand gebracht zoals weergegeven in figuur 10.

Op de begane grond en eerste verdieping van deze massa is een maisonnette woning geprojecteerd, verdeeld over twee bouwlagen (linkerzijde) en een slanke verticale verkeersruimte voor de bovenliggende appartementen (rechterzijde).

Op de tweede, derde en vierde verdieping bevindt zich telkens één appartement per bouwlaag, waarmee dit blok in totaal vier wooneenheden telt.

Zoals in figuur 10 en 11 zichtbaar, wordt middels deze opzet recht gedaan aan het uitgangspunt de achtergevel van de boerderij aan de Schoolstraat – alsmede de bijbehorende poort – zichtbaar te houden vanuit de Emmasingel. Daarnaast is een belangrijk ontwerpprincipes dat het appartement op de vierde verdieping aan de linkerzijde voorzien is van een setback, waarmee deze anticipeert op de karakteristieke, gebogen dakvorm van het buurpand (linkerzijde).



Figuur 10: Voorlopig ontwerp planopzet. Let op; maisonnette woning lijkt 1,5 maal zo breed dan deze daadwerkelijk is door perspectief en feit dat voorgevel niet haaks op woning scheidende wand staat.

4.4. Binnenterrein en entreezone

Zoals toegelicht hebben in het verleden gesprekken tussen Trullo en de gemeente Weert plaatsgevonden over (o.a.) de planopzet, parkeren, en de inrichting/kwaliteit van het binnenterrein tussen de boerderij en de appartementen aan de Emmasingel. Door de gemeente is verzocht het binnenterrein op integrale wijze te beschouwen, aangezien ook Schoolstraat 22 (13 studio's) hier aan grenst (zie figuur 5 voor de schematische weergave).

De eenheden in de boerderij grenzen aan de entreezone waar ook de entree van de 13 studio's in het buurpand gelegen is. Voornemen is deze entreezone een forse kwaliteitsimpuls te geven. Deze kwaliteitsimpuls zal verder doorgezet worden naar het binnenterrein tussen de boerderij en de appartementen aan de Emmasingel. Zowel de entreezone alsook het (integrale) binnenterrein zullen voorzien worden van kwalitatief en intensief groen – waaronder ook gevelgroen aan de blinde gevels van Schoolstraat 22 – en sfeervolle buitenverlichting.

Ter plaatse van de entreezone geldt de intentie om kwalitatief straatmeubilair te plaatsen voor de bewoners aan de Schoolstraat, zodat zij hier (gezamenlijk) buiten kunnen verblijven. De parkeervakken op het binnenterrein zullen voorzien worden van grasbetontegels en de bestaande, gemetselde erfafscheidingen worden verder vergroend en sfeervol aangelicht.

Alles overziend moet het binnenterrein hiermee een kwalitatieve en groene uitstraling krijgen, om te voorkomen dat dit een 'grijze en versteende' parkeerplaats wordt. Zie bijgevoegde beelden ter referentie.



Figuur 11: Referentiebeelden kwalitatief groene entreezone en binnenterrein.

4.5. Parkeren

Zoals eerder aangegeven, wordt het binnenterrein tussen de twee objecten aan de Schoolstraat en de appartementen aan de Emmasingel op integrale wijze beschouwd. Om deze reden dient parkeren daarom ook op integrale wijze beschouwd te worden, voor de drie bouwdelen.

Tijdens de eerdere gesprekken welke tussen de gemeente Weert en Trullo/CSA hebben plaatsgevonden, werd door de gemeente Weert de nadrukkelijke wens uitgesproken te zoeken naar een andere planopzet dan oorspronkelijk beoogd, alsmede meer ruimte voor groen op het binnenterrein. Het gevolg hiervan was dat het aantal parkeerplekken op eigen terrein gereduceerd werd. Gemeente Weert heeft hierbij aangegeven bereid te zijn flexibel mee te denken hoe om te gaan met een eventueel parkeertekort, aangezien zij grote waarde hechten aan de beoogde planopzet en een kwalitatief binnenterrein (zie verslag d.d. 1 mei 2023).

Gezien de gemeente Weert een verouderd parkeerbeleid kent (2006), zijn reeds in 2022 afspraken gemaakt over de parkeeruitgangspunten. Met de parkeerafdeling is daarom destijds besproken de landelijke CROW-richtlijn, voor centrumlocaties in matig stedelijke gebieden te hanteren.

In lijn met de CROW-richtlijn is overeengekomen de volgende parkeernormen te hanteren (zie bijlage B voor belangrijkste deel van de gevoerde correspondentie):

- Studio's: 0,55 parkeerplaats per studio, bestaande uit een bewonersaandeel van 0,25 en een bezoekersaandeel van 0,3
- Appartementen: 1,6 parkeerplaats per appartement, bestaande uit een bewonersaandeel van 1,3 en een bezoekersaandeel van 0,3

Op basis van deze uitgangspunten is de parkeerbehoefte als volgt:

Bewonersparkeren			
Functie	Aantal	Norm Per eenheid	Normatief
Studio's Schoolstraat 22	13	0,25 woning	3
Studio's boerderij Schoolstraat	4	0,25 woning	1
Appartementen Emmasingel	4	1,30 woning	5
Totaal bewonersparkeren			9

Bezoekersparkeren			
Functie	Aantal	Norm Per eenheid	Normatief
Studio's Schoolstraat 22	13	0,30 woning	4
Studio's boerderij Schoolstraat	4	0,30 woning	1
Appartementen Emmasingel	4	0,30 woning	1
Totaal bezoekersparkeren			6

Tijdens de onlangs gevoerde gesprekken met de gemeente Weert (oktober 2024) is kenbaar gemaakt dat de gemeente een nieuw parkeerbeleid heeft uitgewerkt wat naar verwachting wordt vastgesteld in Q1 2025. In overleg met de gemeente is daarom de afspraak gemaakt dat dit initiatief bij aanvraag omgevingsvergunning getoetst zal worden aan het dan geldende parkeerbeleid. Voor het initiatief stellen wij voor de parkeerbehoefte als volgt in te vullen:

Appartementen Emmasingel

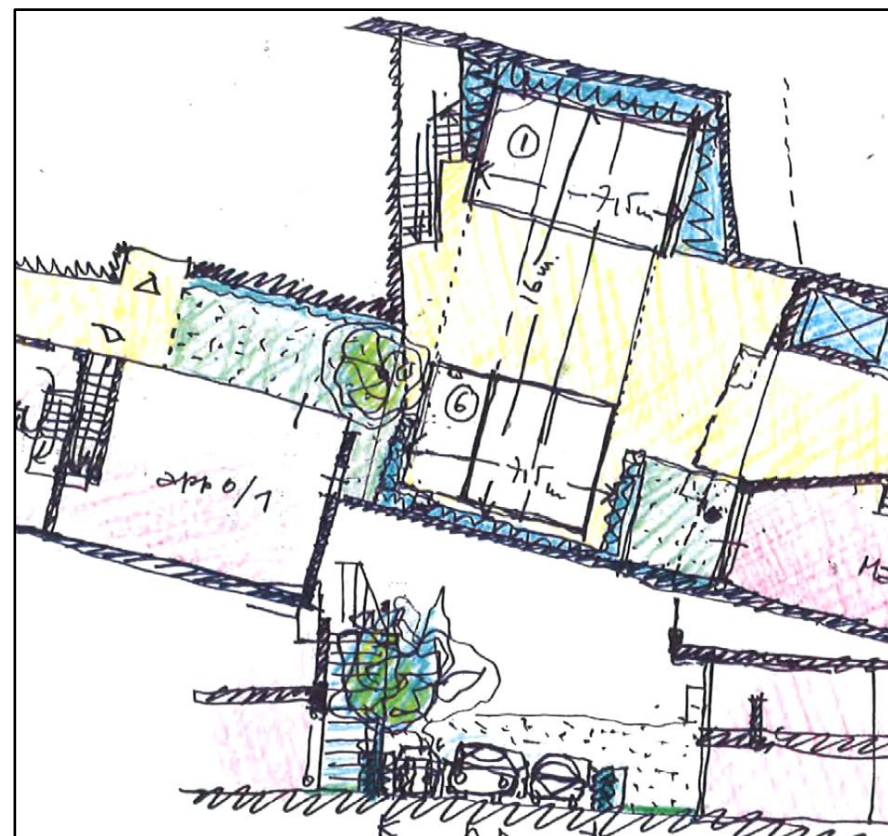
5 bewonersparkeerplekken en 1 bezoekersparkeerplek op eigen terrein, waarmee de parkeerbehoefte van dit plandeel geheel op eigen terrein opgelost wordt, en hetgeen aansluit bij de beoogde doelgroep (zie figuur 12, schets met 6 parkeerplekken).

Studio's boerderij + buurpand

- 2 parkeerplekken op loopafstand in de garageboxen die van dezelfde eigenaar (initiatiefnemer) zijn, alsook de studio's aan de Schoolstraat (zie luchtfoto bijlage C) – hiermee is de parkeerafdeling van de gemeente Weert eerder akkoord gegaan, conform correspondentie;
- 3 parkeerplekken die vanuit de bestaande omgevingsvergunning (zie bijlage D) van Schoolstraat 22 reeds op straat gebruikt kunnen worden – hiermee is de parkeerafdeling van de gemeente Weert eerder akkoord gegaan, conform correspondentie.

Initiatiefnemers zijn zich er van bewust dat voor de studio's niet kan worden voldaan aan de berekende parkeerbehoefte, conform de CROW-normen. Het tekort aan parkeerplekken voor de studio's zal elders opgelost worden. De studio's bieden een betaalbare woonruimte voor een doelgroep welke doorgaans geen auto bezit. Bovendien bevinden de woningen zich in het centrum van Weert, op zeer korte afstand van OV-haltes en diverse andere voorzieningen welke eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn. In het geval dat er wel een auto in gebruik is, dan kunnen bewoners betreft parkeren terecht in één van de gemeentelijke parkeergarages. Tot slot zullen (potentiële) huurders tijdens het verhuurproces nadrukkelijk geïnformeerd worden van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straat parkeren.

Gemeente Weert heeft eerder aangegeven hier begrip voor te hebben en hier in mee te willen denken. Initiatiefnemers vragen de gemeente Weert medewerking te verlenen aan deze oplossingsrichting.



Figuur 12: Schets binnenterrein met ruimte voor 6 parkeerplekken.

4.6. Impact omgeving

Bij ruimtelijke initiatieven is het van belang om de impact op de (directe) omgeving in ogenschouw te nemen. Hierna volgend een beknopte toelichting hiertoe, op een aantal thema's.

Voor de bewoners van de belendende woningbouw aan de Emmasingel is nagedacht over de impact tot hun woonbeleving, privacy e.d. te minimaliseren. Het idee is dit te bewerkstelligen door de achtergevel van het voorgestelde appartementenblok binnen de achtergevels van de belendende gebouwen te houden, zodat de achtergevel zijn omgeving niet 'passeert'. Dit principe is terug te zien in figuur 5.

Voor wat betreft de boerderij kan gesteld worden dat de impact van dit initiatief om zijn omgeving beperkt is. Allereerst blijft de bestaande massa gehandhaafd, en wordt deze dus niet uitgebreid. De blinde gevel aan de zuidzijde blijft 'blind' waarmee dit geen invloed heeft voor de bewoners van Schoolstraat 16. Daarnaast heeft het initiatief ook geen directe invloed op de leefomstandigheden of privacy van de bewoners van Schoolstraat nr. 22, aangezien de gevel van het buurpand welke grenst aan de boerderij compleet blind is. Uitsluitend de entree bevindt zich hier.

Kijkend naar de terreininrichting in de huidige situatie, kan gesteld worden dat het terrein volledig verhard is. Zoals in hoofdstuk 4.4 reeds is toegelicht is het de bedoeling om het plangebied voor zover als mogelijk van intensief en kwalitatief groen te voorzien. Hiermee is dus sprake van een toename in de hoeveelheid groen en een afname in het verhard oppervlak. Naast dat de vegetatie bijdraagt aan een kwalitatieve uitstraling, heeft het ook een positieve impact op het plangebied – boerderij en appartementen Emmasingel – én zijn directe omgeving t.a.v. het reduceren van hittestress, watermanagement en biodiversiteit.

4.7. Toegevoegde waarde en resume initiatief

Bij iedere (her)ontwikkelingsopgave is het doel het leveren van toegevoegde waarde op diverse gebieden; zowel voor de woningmarkt als binnen een bredere sociaal maatschappelijke context. Alles samenvattend kan gesteld worden dat dit initiatief invulling geeft- en toegevoegde waarde levert op de volgende punten:

Algemeen

- Het realiseren van de benodigde additionele woningbouw, binnen de bestaande bebouwde omgeving, waarmee invulling wordt gegeven aan de doelstelling/ambitie tot inbreiding; verdichten in en rondom de binnenstad;
- Bijdrage aan meer levendigheid in de binnenstad middels het toevoegen van woningen binnen de singels;
- Impuls aan ruimtelijke kwaliteit van Oelemarkt, Schoolstraat en Emmasingel;
- Kwalitatief en groen binnenterrein, waarmee sterk vergroend wordt ten opzichte van de huidige situatie.

Boerderij Schoolstraat

- Restaureren, renoveren en herbestemmen van een gemeentelijk monument, waarmee dit onderkomen, historische pand weer een nieuw 'leven' krijgt en behouden blijft;
- Transformeren/herontwikkelen van bestaand/leegstand vastgoed naar wonen;
- Realiseren van betaalbare (huur)woningen (voor kleinere huishoudens) in de buurt van bestaande voorzieningen.

Appartementen Emmasingel

- Het toevoegen van levensloopbestendige woningen, in de buurt van bestaande voorzieningen;
- Voor de singels inzetten op wonen, met hoogwaardige architectuur;
- Impuls aan ruimtelijke kwaliteit door 'gat' in singelwand op kwalitatieve wijze in te vullen;
- Stedenbouwkundige opzet bouwblok waarmee de zichtbaarheid vanuit de Emmasingel op de monumentale stadsboerderij (Schoolstraat 20) gewaarborgd blijft.

5. Participatie

In overleg met de gemeente Weert is bepaald dat het participatietraject wordt opgestart ná het verkrijgen van een principeakkoord. Het initiatief behoort tot participatie categorie 3, en na het invullen van de 'Quickscan Participatie Ruimtelijk' op de website van de gemeente Weert is gebleken dat er sprake is van niveau 1: lichte participatie.

Voornemen is om na een principeakkoord een informatieavond te organiseren voor direct betrokkenen en omwonenden, waarbij het initiatief wordt toegelicht. Daarnaast zal tijdens deze sessie een inventarisatie plaatsvinden van eventuele opmerkingen, vragen en zorgen, welke leven bij de belanghebbenden. Deze inventarisatie zal worden gewogen en zo mogelijk meegenomen worden in de verdere planuitwerking.

Vooruitlopend op dit participatietraject heeft reeds een informatief gesprek plaatsgevonden met de bewoner van Schoolstraat nr. 18, welke tevens eigenaar is van de appartementen aan de Emmasingel 8H t/m 8K. Deze staat positief tegenover het initiatief. Van dit overleg is reeds een gespreksnotitie gemaakt.

Note: *aangezien voor de boerderij eerder al een principeakkoord is verkregen, is hier het participatie al opgestart. Bewoners zijn reeds geïnformeerd over o.a. de plannen, het initiatief en de planning. Gezien de constructieve staat van de boerderij en de getroffen veiligheidsmaatregelen (waaronder het afzetten van de Schoolstraat), zijn omwonenden ook hier van op de hoogte gebracht. Initiatiefnemers zullen omwonenden periodiek van een update verstrekken.*

Bijlage A – Principeakkoord boerderij

Eerder verleend principeakkoord op initiatief boerderij, d.d. 10 juli 2024.



Weert, 10 juli 2024

Onderwerp : het renoveren en transformeren van een stadsboerderij naar 4 studio's/app

Uw kenmerk :

Zaaknummer : Z2023-00002803

Op 19 december 2023 ontvingen wij een conceptverzoek voor het renoveren en transformeren van een stadsboerderij naar 4 studio's/app aan de Schoolstraat 18, 18A, 20 en 20A (V), 6001EP Weert. Conform eerder gemaakte afspraken zijn de aangeleverde stukken voor het conceptverzoek tevens als principeverzoek aan het college van burgemeester & wethouders voorgelegd. Onze reactie op het principeverzoek en de verdere beoordeling leest u in deze brief. Ook is er beoordeeld of er nog andere activiteiten van toepassing zijn voor uw project.

(v) Aan het bovenstaande adres kunnen geen rechten ontleend worden. U ontvangt een huisnummerbesluit van de gemeente Weert over de definitieve toekenning van het adres.

Wij verlenen principe medewerking aan uw project

Wilt u uw project realiseren, dan dient u bij een aanvraag om een omgevingsvergunning rekening te houden met de beoordelingsresultaten die zijn opgenomen in de bijlage. De beoordelingsresultaten gaan alleen over de ingediende gegevens en de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Het toetsingsniveau is afhankelijk hiervan.

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden ingediend voor de volgende activiteiten:

Omgevingsplanactiviteiten:

1. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
2. Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument;
3. Afwijken van regels in het omgevingsplan;

Technische Bouwactiviteiten:

4. Technische bouwactiviteit;

Wij motiveren de principetoestemming als volgt

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 informatie 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 oppervlakte variëren van 45 m² tot 60 m² gebruiksoppervlak.

Wilhelminasingel 101

Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert

Telefoon: (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl

Website: www.weert.nl - X: www.x.com/gemeenteweert

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.

Uw aanvraag moet vóór 7 februari 2025 worden ingediend

Zoals uit bovenstaande blijkt, kunt u een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen. Dien deze aanvraag vóór 7 februari 2025 in. Zo voorkomt u dat de principemedewerking komt te vervallen.

De reguliere procedure is van toepassing

Wij behandelen een aanvraag volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. Deze procedure heeft een behandelingstermijn van maximaal 8 weken. Daarnaast is een advies met instemming noodzakelijk voor de realisatie van uw project. Hierdoor wordt de behandelingstermijn met 4 weken verlengd tot 12 weken.

Voor het realiseren van uw project is ook een melding nodig

Een melding is een lichtere procedure dan die voor een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Voor uw project is de volgende melding noodzakelijk:

- sloopmelding;

Wij ontvangen uw verzoek(en) via het omgevingsloket

Voor het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning en het doorgeven van meldingen en/of informatieplichten kunt u terecht bij het omgevingsloket via: www.omgevingswet.overheid.nl. Het is niet mogelijk om een verzoek per e-mail in te dienen.

Wij stimuleren het voeren van participatie

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste bij een omgevingsvergunning is. Dit kan alleen bij een verzoek om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gevallen waarbij participatie verplicht is, zijn opgenomen in de beleidsnota 'Participatiekader binnen Omgevingswet gemeente Weert'.

Uw project valt onder categorie 3 van verplichte participatie.

Handreiking en 'quickscan' participatie

Hoe participatie wordt vormgegeven, is in de Omgevingswet bewust opengelaten. Dit is gedaan om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave.

Gemeente Weert hecht belang aan de inzet van participatie. Wij bieden daarom initiatiefnemers op onze gemeentelijke website een handreiking aan. Hier staat onder ander hoe u de omgeving kunt betrekken bij uw initiatief. Daarnaast vindt u hier een stappenplan om te komen tot een goede participatie. Ook leidt de handreiking u naar de 'quickscan' participatie.

Hoe kunt u aan participatie doen?

De handreiking en de 'quickscan' omtrent participatie is te raadplegen via:
<https://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers>

Aandachtspunten

Sloopmelding (gemeentelijk monument)

Uw project is ook beoordeeld aan de activiteit sloop. Voor de sloop van gebouwen en gebouwgedeelten behoort een sloopmelding te worden ingediend.

U doet een sloopmelding in de volgende gevallen:

- bij de sloop komt 10 m3 of meer afval vrij en/of
- bij de sloop verwijdt u asbest.

Hoe kunt u een melding indienen?

U kunt de melding digitaal indienen via: <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>.

Deze melding maakt geen deel uit van de omgevingsvergunning en dient derhalve apart te worden ingediend. Bij deze melding dient u een asbest inventarisatie rapport in te dienen. Alle te slopen gebouwen en gebouwdelen dienen in dit rapport als onderdeel te worden opgenomen. Let op: de rapportage kan alleen worden opgesteld door een gecertificeerd bureau.

Een sloopmelding dient apart te worden ingediend. De melding maakt namelijk geen deel uit van de omgevingsvergunning.

Wij willen u erop wijzen dat:

- de start van de sloopwerkzaamheden pas kan plaatsvinden nadat de aan u verleende omgevingsvergunning in werking is getreden. Dit is vier weken nadat de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

Container, hoogwerker, kraan en/of bouwmaterialen plaatsen op de openbare weg

Gaat u een voorwerp (zoals een container, hoogwerker, kraan en/of bouwmaterialen) op of boven een openbare weg plaatsen? Maak dit dan altijd tijdig aan ons kenbaar.

U heeft een omgevingsvergunning nodig indien u niet aan alle hieronder genoemde punten voldoet:

- het voorwerp is minimaal twee weken van tevoren gemeld aan het college door middel van het daarvoor bestemde formulier;
- het voorwerp komt te staan in een 30 km/u-zone;
- het voorwerp komt te staan op een plaats direct voor of naast het eigen perceel van de melder;
- het voorwerp komt niet te staan op of binnen de singels in de binnenstad van Weert, op de Stationsstraat, de Maaspoort, de Driesveldlaan of de Stadhuispassage;
- het voorwerp komt niet te staan op een plaats waar betaald parkeren of vergunningparkeren geldt;
- bij het plaatsen van het voorwerp wordt een vrije doorgang van minimaal 3,5 meter breed ten behoeve van hulpdiensten (politie, brandweer en ambulance) en een vrije doorgang van 1,5 meter breed voor voetgangers of gebruikers van gehandicaptenvoertuigen gewaarborgd en;
- het voorwerp is niet langer dan 14 dagen aanwezig.

Hoe kunt u een melding/aanvraag indienen?

U kunt het meldings-aanvraagformulier downloaden via <https://www.weert.nl/container-hoogwerker-kraan-bouwmaterialen-plaatsen-op-openbare-weg> en opsturen naar vergunningen@weert.nl.

Heeft u nog vragen over het hiervoor vermelde?

Neem dan gerust contact op met team APV / bijzondere wetten van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar via telefoonnummer (0495) 575 000.

Er is geen bezwaar of beroep mogelijk

Door u is een conceptverzoek ingediend. Bij een conceptverzoek kunt u tegen onze beslissing geen bezwaar- of beroepsschrift indienen.

Wilt u een voor bezwaar en/of beroep vatbare beslissing hebben? Dan kunt u een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen. Tegen een besluit op dit verzoek kunt u vervolgens bezwaar en/of beroep aantekenen.

Heeft u vragen?

Neem dan gerust contact op met [REDACTED] van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken via telefoonnummer 0495 - 575 000 of per mail via vergunningen@weert.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer vermelden?

Afschrift

Een afschrift van deze brief is digitaal verzonden aan:

- Trullo RE B.V. ([REDACTED])
- Metz Architecten

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlage: opmerkingen op uw conceptverzoek

Uit de beoordelingskaders blijkt dat wij opmerkingen hebben over het door u ingediende conceptverzoek. Deze zijn van belang bij de verdere uitwerking van het project. Wat deze opmerkingen zijn, leest u hieronder. Deze opmerkingen gaan alleen over de ingediende gegevens. Het beoordelingsniveau is afhankelijk hiervan.

Omgevingsplanactiviteiten:

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden verleend indien de activiteit voldoet aan de geldende wet- en regelgeving voor zover van toepassing.

Uw project is getoetst aan de verschillende aspecten het omgevingsplan, gemeentelijke verordeningen en beleid. De opmerkingen zijn per aspect toegelicht:

Omgevingsplan

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

Het project is in strijd met de volgende bepalingen (bestemmingsplan "Binnenstad 2017"):

1. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. (artikel 13.2.2)
Een gedeelte van het hoofdgebouw is gelegen buiten het bouwvlak, waardoor de laatste twee appartementen in de aanduiding 'bijgebouwen' vallen.
2. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:
 - er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven;
 - er kunnen worden gebouwd krachten een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning;
 - er kunnen worden gebouwd krachten de afwijkmogelijkheden in artikel 13.4.4. (artikel 13.2.2, sub b, onder 1 t/m 3)

Het project voorziet in de splitsing van het gebouw naar 4 appartementen.

3. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 - De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is. (artikel 13.2.3, sub d, onder 1 en 2)

Door het verhogen van de nok in verband met het toevoegen van een isolatiepakket, wordt de bestaande nokhoogte overschreden. De nok is echter niet gemaatvoerd. Maatvoering dient op het tekenwerk aangegeven te worden. De bestaande goothoogte wordt ter plaatse van het nieuwe houten gevelement overschreden. De bestaande goothoogte is echter niet op tekening aangegeven. Ook deze maatvoering dien op tekening aangegeven te worden.

4. Elke woning/elk wooncomplex dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's. (artikel 13.5.2, sub b)
Voor deze ontwikkeling wordt afgeweken van de parkeernormen.

Binnenplanse afwijkmingsmogelijkheid

De strijdigheid onder punt 4 is door het toepassen van een binnenplanse afwijkmingsmogelijkheid in overeenstemming te brengen met het omgevingsplan.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor de strijdigheden vermeld onder de punten 1/m 3 is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, met dien verstande dat:

- er door u een ruimtelijke motivering dient te worden overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en waarin minimaal de volgende onderdelen zijn vermeld: zie de punten 1 t/m 13 van de bijlage. In de bijlage is ook een korte toelichting opgenomen.
- er in verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente er een overeenkomst voor nadeelcompensatie met u wordt aangaan.
- de opmerkingen uit deze resultaatbrief met d.d. 10 juli 2024 in het project worden verwerkt.

Stedenbouw en woonbeleid

Vanuit stedenbouw en woonbeleid worden de volgende opmerkingen en aandachtspunten meegegeven:

- dat elk appartement over een toilet op de begane grond beschikt;
- dat er 3 sociale huurwoningen en 1 middenhuur woning worden gerealiseerd en dat de woningen gedurende minimaal 25 jaar in deze categorieën beschikbaar blijven.
- dat onderstaande voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen:
 - dat de inrichting van het binnenterrein, zoals bijgevoegd bij de vergunning, binnen 9 maanden na het gereedkomen van de woningen dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden.

Provincie Limburg

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. Het planvoornemen dient bij een aanvraag om een omgevingsvergunning nogmaals aan de provincie te worden voorgelegd. De behandelingstermijn wordt daarom met 4 weken verlengd tot 12 weken (artikel 16.64, Omgevingswet).

Bodem

Voor het realiseren van de 4 studio's-Appartementen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform NEN 5740, bijlage B.

Dit vanwege:

- Transformatie naar verblijfsfunctie;
- Oppervlakte verbouwing > 50 m²;
- Historische activiteiten in de binnenstad.

Welstand/Monument

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 8 mei 2024:

Uw (bouw)plan is getoetst aan de Welstandsnota Weert 2017 en de Erfgoedverordening 2022. Het welstandsniveau "Bijzonder" (monument en/of beschermd stads- en dorpsgezicht) is van toepassing.

De architect is aanwezig om het plan toe te lichten, hij gaat daarbij in op de wijzigingen in het plan ten opzichte van de vorige bijeenkomst van 24 april 2024:

- De pui is gewijzigd door deze minimalistischer te maken door minder hout toe te passen, de dakrand en wangen kleiner te maken, de ramen breder te maken en de profilering ranker te maken. Op die manier loopt de moderne toevoeging optisch ook door in het dakvlak. Hierbij is de donkergrijze kleur ook lichter grijs geworden;
- Doordat de pui smaller is geworden, ontstaat er aan weerszijden meer ruimte over voor de bestaande bakstenen.

De commissie stelt naar aanleiding van het planvoorstel dat de hoofdopzet en de voorgestelde pui akkoord is. Hieraan stellen zij echter nog de volgende voorwaarden:

- De commissie is positief over de voorgestelde pui, echter bestaan de wangen uit glas waardoor het geheel weer opvallender wordt;
- De comfortverbeteringen zijn op tekening nog niet in beeld gebracht (isolatie, ramen, e.d.). Dit dient in de beeldbepalende en principedetails verwerkt te worden voor een goedkeuring door de commissie;
- Het karakter en de inrichting van de binnenplaats, als semipublieke buitenruimte is (nog) niet uitgewerkt, behalve enkele referentiebeelden. Voor het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat is een goede ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte van groot belang, zeker gezien het ontbreken van private buitenruimte(s). Denk daarbij aan de (mogelijke) spanning tussen privaat, semipubliek en openbaar in de vorm van verblijfsruimte, stallingsruimte en doorgangsruimte.

De commissie ziet het aangepaste plan, waarin bovenstaande voorwaarden zijn verwerkt, graag tegemoet.

Verkeer

We kunnen onder voorwaarde akkoord gaan met de afwijkende parkeernorm van 0,55

parkeerplaats per appartement, zoals opgenomen in het onderzoek van Kwirkey. De volgende voorwaarde zal bij een omgevingsvergunning worden opgenomen:

- Voor deze binnenstadontwikkeling komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning- en/of abonnement om op straat of in de parkeergarages te parkeren. Vanwege de hoge parkeerdruk in het centrum op straat worden hier geen parkeervergunningen meer voor afgegeven. De ontwikkelaar / makelaar dient de koper(s) en/of huurder(s) te informeren over deze regeling. Deze verplichting geldt dus ook voor de opvolgende bewoners van dit appartement.

Water & Riolering

De Schoolstraat maakt onderdeel uit van de binnenstad. Hierdoor hoeft er geen hemelwater opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd worden. Ook wordt niet tot grondniveau gesloopt. Er kan dus gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluitingen. Wel zien we de nieuwe leidingen voor de riolering in het gebouw zelf graag op tekening aangegeven (rioleringsplan).

Wilhelminasingel 101

Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl - X: www.x.com/gemeenteweert

Archeologie

Het perceel is volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan "Binnenstad 2017") aangewezen als gronden met waarde archeologie 'zeer hoog'.

Dit betekent dat er archeologische resten in de bodem aangetroffen kunnen worden.

In verband hiermee dient u door middel van een berekening en tekening aan te tonen wat de totale verstoringsoppervlakte (inclusief verhardingen, rioleringen enzovoort) met een diepte van meer dan 40 cm van het project bedraagt.

Indien de verstoringsoppervlakte meer bedraagt dan 50 m², behoort u hiervoor een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat volgens de aanvraag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Technische bouwactiviteiten:

Een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit kan worden verleend indien het de activiteit voldoet aan de geldende wet- en regelgeving voor zover van toepassing.

Technische bouwactiviteit

Het project is op hoofdlijnen beoordeeld aan de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Uw bouwwerk is vergunningplichtig voor een technische bouwactiviteit op grond van §2.3.2 van het Bbl. In afdeling 8.3 van het Bkl staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. Uw project is op hoofdlijnen getoetst aan de beoordelingsregels.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient het project technisch nader uitgewerkt te worden.

Bijlage B – Correspondentie parkeernorm

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@weert.nl>
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 13:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@weert.nl>
Onderwerp: RE: Parkeren Schoolstraat

Best: [REDACTED]

Bedankt voor jouw reactie. Hierbij de bevestiging dat ik akkoord ga met de onderbouwing.
Wel zou ik voor de volledigheid benoemen dat conform de CROW norm dus bij een appartement wordt uitgegaan van 0,25 parkeerplaats per bewoner en 0,30 parkeerplaats per bezoeker.
Mocht iemand anders de aanvraag beoordelen dan zal deze wellicht opnieuw dezelfde vraag stellen als dit niet duidelijk staat genoemd.
Graag deze informatie dus opnemen in de aanvraag.

Met vriendelijke groet,

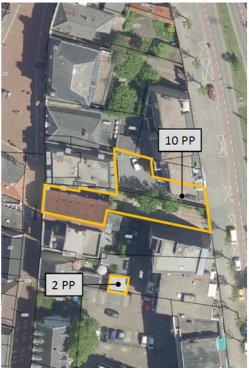
[REDACTED]
Parkeerregisseur
Gemeente Weert
Telefoon: [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@weert.nl>
Verzonden: zaterdag 10 september 2022 20:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@weert.nl>
Onderwerp: RE: Parkeren Schoolstraat

Best: [REDACTED]

Zoals ook telefonisch besproken, hierbij de beantwoording op jouw onderstaande punten.

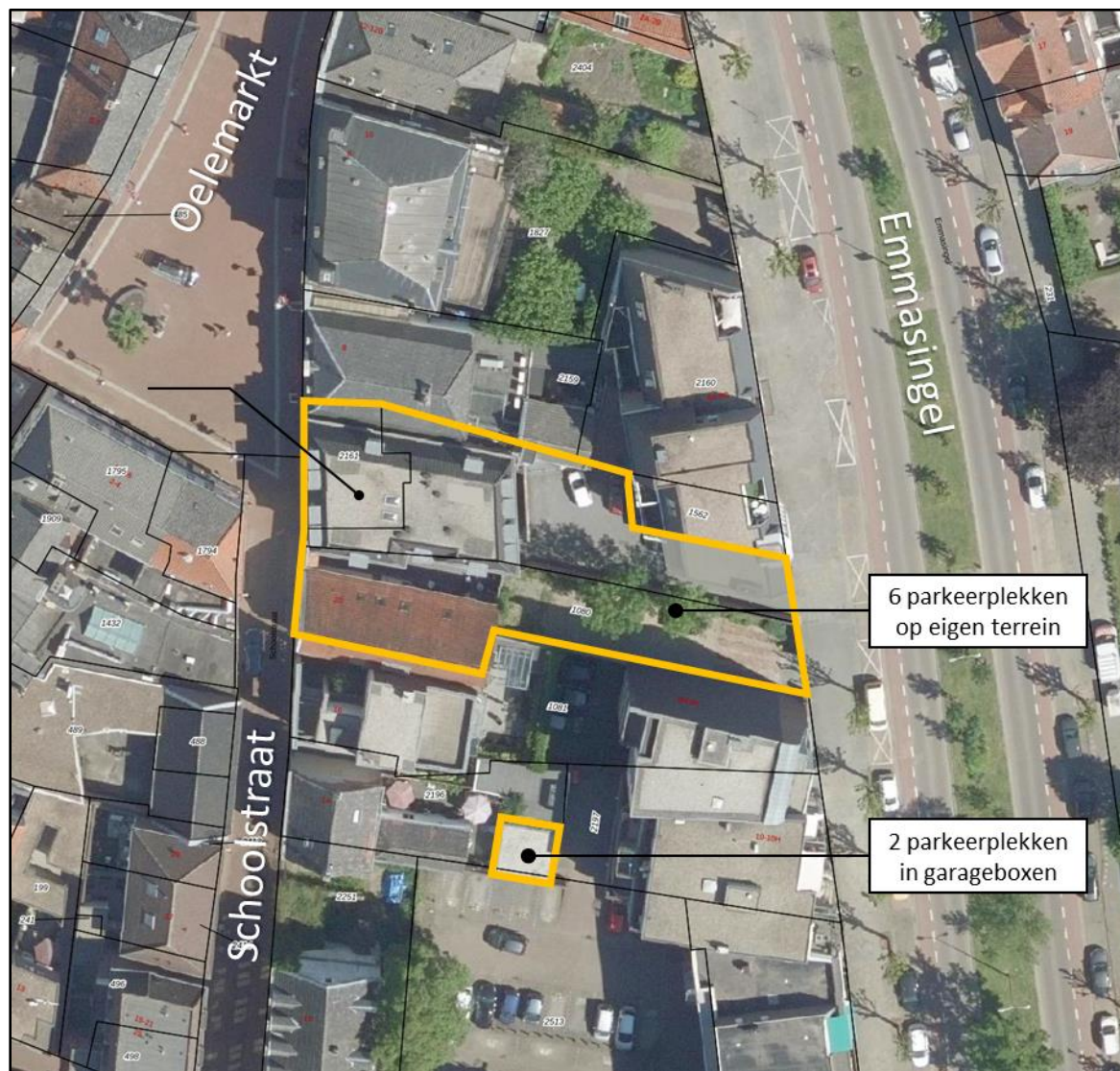
- De twee parkeerplaatsen op korte loopafstand waar jij naar refereert bevinden zich wel op eigen terrein?
Twee parkeerplaatsen (garageboxen) bevinden zich op eigen terrein waarover eigenaar exclusief de beschikking heeft. Dit eigen terrein ligt zeer nabij de projectlocatie. In bijgevoegde luchtfoto is de locatie van de 2 garageboxen te zien ten opzichte van de 10 parkeerplaatsen bij de ontwikkeling. De 2 garageboxen worden gebruikt als parkeergarage-box, niet als opslag-box.

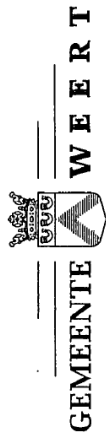


- De norm van de studio is nu wel apart doordat je hier uitgaat van 0,3 parkeerplaats per bezoeker.
Dit ligt dan hoger dan de norm van de bewoners zelf (0,25 parkeerplaats per bewoner).
19 studio's met maar 5 parkeerplaatsen is erg laag.
Zoals afgesproken: Dit is overeenkomstig de gemeentelijk norm (overeenkomstig CROW norm), welke we consequent voor het gehele plan wensen/dienen te hanteren. Ook al lijkt dit een aparte verdeling van de norm, het is conform de parkeernorm berekend.
- Het beleid vanuit de gemeente is om bij transities geen nieuwe parkeervergunningen op straat te verstrekken.
En dient door aanvrager duidelijk te worden aangegeven aan welke studio's en op welke wijze de parkeerplaatsen worden toegekend.
In de praktijk merken wij namelijk dat als deze parkeerplaatsen zijn vergeven nieuwe bewoners zich alsnog bij de gemeente melden en een parkeervergunning aanvragen / eisen.
Dit moeten wij voorkomen door vooraf duidelijke afspraken te maken.
**In de vergunningaanvraag zal worden opgenomen dat de betreffende adressen niet in aanmerking komen voor een bewonersvergunning op straat.
Voor de bewoners van de 19 studio's en 4 appartementen worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien plus 2 parkeerplaatsen op eigen terrein in de nabijheid, conform de parkeernorm. Alle 19 studio's en de 4 appartementen komen niet in aanmerking voor parkeervergunning in openbare ruimte. Ontwikkelaar/eigenaar van de studio's en appartementen zal de (toekomstige) bewoners hierover ook actief informeren.**

Graag verneem ik je akkoord op bovenstaande punten en daarmee ook op de parkeerbalans, zodat de omgevingsvergunning met deze parkeerbalans tzt aangevraagd kan worden.

Bijlage C – Kaart parkeerplekken





Reguliere bouwvergunning met vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Burgemeester en wethouders van Weert overwegen het volgende.

Bouwaanvraag.

Op 14 februari 2006 is van de [REDACTED] geregistreerd onder nummer 2001/00/1063/30/01 een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingekomen voor het plaatsen van een woongebouw aan de Oelenmarkt 6 en de Schoolstraat 22 te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nr. 2161, plaatselijk bekend ~~Schoolstraat 22~~ en Schoolstraat 22 te Weert.

Schoolstraat 22 t/m 46

Procedure.

De aanvraag om bouwvergunning is overeenkomstig het bepaalde in artikel 41 van de Woningwet op 28 februari 2006 bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp heeft, met ingang van 24 augustus 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen teneinde met toepassing van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan.

Zienswijzen.

Bij schrijven van 24 augustus 2006 en 19 september 2006 zijn tegen bovengenoemd bouwplan zienswijzen naar voren gebracht door de heer van den Brink, namens de [REDACTED]

Bouwplan.

Het ingediende bouwplan voorziet in de bouw van een woongebouw in drie bouwlagen, voorzien van een zadeldak. De inhoud van het woongebouw bedraagt 2450 m³. Het woongebouw behelst 13 studio's voor de doelgroep jongeren. Het woongebouw heeft een totale diepte van 19,8 meter.

Bestemmingsplan.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Binnenstad" ligt ter plaatse de bestemming "Centrumvoorzieningen". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor, wonen, zakelijke, maatschappelijke en overige dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, detailhandel, horeca, industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven. Op grond van het bepaalde in artikel 4, lid 4 van het bestemmingsplan "Binnenstad" dienen hoofdebouwen te worden opgericht binnen het 'bouwvlak hoofdegebouw met bijgebouwen' en in de bouwgrans, tevens bestemmingsgrens ten opzichte van de gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden" respectievelijk "Verkeersdoeleinden" c.q. in de voorgevelrooilijn, zoals op de plankaart aangegeven.

Dit bouwvlak heeft een diepte van 18 meter.

Aangezien het woongebouw een diepte heeft van 19,8 meter voldoet het ingediende bouwplan niet aan het bepaalde in artikel 4, lid 4 van het bestemmingsplan "Binnenstad".

Vrijstelling.

Op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 1 sub a van het bestemmingsplan "Binnenstad" zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

Gezien de diepte van de bestaande bebouwing op de Oelmarkt, is de bebouwingsdiepte stedenbouwkundig aanvaardbaar en wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Gelet op vorenstaande is de vorenstaande vrijstelling toepasbaar geacht.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben betrekking op het navolgende:

- a. door de diepte steekt het pand ver uit ten opzichte van de overige panden, Oelmarkt 8, 10, 12;
- b. de bewoners van de appartementen Emmasingel 8b, d, f en g zien de privacy en rust aan de achterzijde volledig verloren gaan door de diepte van het gebouw;
- c. verlies van privacy door gesitueerde raampartijen en de doelgroep, jongeren, die men in de studio 's wil huisvesten;
- d. daling van de waarde van de appartementen;
- e. op de tekening wordt een verkeerd beeld van de situatie geschetst. Er wordt de indruk gewekt dat er sprake is van een algemene doorgang die door fietsers of door auto's kan worden gebruikt;
- f. de ramen dienen te worden voorzien van een ondoorzichtig glas, om verlies van privacy tegen te gaan;
- g. hoe is de toekomstige situatie aan de achterzijde van de nieuwbouw;

Ten aanzien van de opmerking dat het pand ver uitsteekt ten opzichte van de overige panden, Oelmarkt 8, 10 en 12, wordt opgemerkt dat voor de toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door het college een ruimtelijke afweging wordt gemaakt. In dat kader geeft het bestemmingsplan "Binnenstad" de mogelijkheid om tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maatvoering af te wijken. Op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 3 van het bestemmingsplan "Binnenstad" mag deze vrijstelling slechts worden verleend indien hierdoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad respectievelijk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Het gebruik voor woondoelinden is reeds op grond van het bestemmingsplan "Binnenstad" toegestaan. De afwijking waarvoor vrijstelling wordt verleend bedraagt 1,80 meter. Op grond van het bestemmingsplan "Binnenstad" kunnen alle panden rechtstreeks uitbreiden tot een diepte van 18 meter. Dit geldt ook voor de panden gelegen aan de Emmasingel. Panden die al dieper waren ten tijde van de terzieslegging van het bestemmingsplan zijn verder positief bestemd. Vervolgens kan, indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, nog tot maximaal 1,80 meter worden afgeweken. Dit betekent dat in onderhavig geval de maximale afwijking ten opzichte van de maximale bouwdiepte van de overige panden 1,80 meter bedraagt. Ten opzichte van het pand Schoolstraat 20 ontstaat geen onevenredige afwijking, nu dit pand reeds een diepte van ongeveer 19 meter heeft. Ten opzichte van de panden Oelmarkt 8, 10 en 12 ontstaat wel een afwijking. Ten opzichte van het belendende pand Oelmarkt 8 bedraagt deze afwijking ongeveer 3 meter. Voor de panden Oelmarkt 10 en 12 bedraagt deze afwijking respectievelijk ongeveer 6 en 3 meter. Deze panden zijn echter verder weg gelegen van het te bouwen complex. Door de bouw van het appartementencomplex wordt er echter geen onevenredig afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende gronden en bouwwerken. Daarbij is betrokken dat de achterzijde van het pand Oelmarkt 6, Schoolstraat 22, net als in de huidige situatie wordt ingericht ten behoeve van parkeren. Aan de achterzijde van het complex zijn studio's gesitueerd. Studio's worden gekenmerkt door het beperkte aantal m²'s verblijfsoppervlakte. Het aantal personen dat er per studio zal verblijven is zodoende beperkt. Het complex is aan de voorzijde en achterzijde voorzien van ramen. De linkerzijgevel en rechterzijgevel van het complex worden niet voorzien van raampartijen. De ramen aan de achterkant van het complex leiden niet tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen en bouwwerken, nu het geen verschil maakt of deze ramen worden gesitueerd in een wooncomplex met een diepte van 18 meter of een wooncomplex op de verdieping reeds is toegestaan. Daarnaast is er sprake van een binnenstedelijke situatie, waarbij wonen op de verdieping reeds is toegestaan. Deze factoren leiden ertoe dat er, mede gelet op de huidige situatie, door deze vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Daarnaast is het plan ook goedgekeurd door de welstandscommissie.

Gelezen het vorenstaande is het college van mening dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en zodoende de vrijstelling verleend kan worden.

Ten aanzien van de opmerkingen met betrekking tot het verlies van privacy wordt opgemerkt dat volgens de ter plaatse geldende bestemming de woonfunctie rechtstreeks is toegestaan en dat door de beperkte extra diepte die op basis van de binnenplanse vrijstelling mogelijk wordt gemaakt niet of nauwelijks leidt tot een extra verlies aan privacy.

Ten aanzien van het verlies van privacy door de situering van de raampartijen kan worden opgemerkt dat in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Uit de tekeningen blijkt dat de raampartijen verder dan 2 meter van de perceelsgrens zijn gelegen. Op grond hiervan is er geen strijd met het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek en bestaat er geen grond om de vrijstelling om die reden te weigeren.

Met betrekking tot de opmerking dat door de bouw van het woongebouw de waarde van de appartementen daalt, wordt het volgende opgemerkt. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:

"voor zover blijkt dat een belanghebbende die ten gevolge van het besluit vrijstelling te verlenen, als bedoeld in de artikelen 17 of 19, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen lasten behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of onvoldoende door aankoop, ontelgening, of anderszins is verzekerd kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe."

In onderhavig geval is er echter sprake van een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat er op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen beroep op vergoeding van planschade kan worden gedaan.

Ten aanzien van de opmerking dat de indruk wordt gewekt dat er sprake is van een algemene doorgang wordt opgemerkt dat hiervan geen sprake is. Op het perceel ligt een erfdienstbaarheid, die toegang voor de bewoners garandeert. Ongeoorloofd gebruik van de doorgang kan langs privaatrechtelijke weg worden tegen gegaan. Het college is van mening dat de aanwezigheid van de erfdienstbaarheid een voldoende waarborg is en geen grond vormt om alsnog de vrijstelling en de reguliere bouwvergunning te weigeren.

Ten aanzien van de opmerking dat men graag ziet dat de ramen worden voorzien van ondoorzichtig glas wordt opgemerkt dat op grond van het bepaalde in artikel 5:51 Burgerlijk Wetboek in muren, staande binnen 2 meter van de perceelsgrens steeds lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. De raampartijen zijn echter op meer dan twee meter uit de perceelsgrens gelegen, waardoor het plaatsen van ondoorzichtige ramen niet noodzakelijk wordt geacht.

Met betrekking tot de opmerking dat men inzicht wil in de toekomstige achterzijde, wordt door het college verwezen naar de tekeningen behorende bij het plan. Uit deze tekeningen blijkt dat het achterterrein zal worden ingericht als parkeerterrein voor de bewoners van de nieuw te bouwen studio 's. Gezien de beperkte omvang van de studio 's wordt uitgegaan van een norm van 0,7 parkeerplaats per studio, 0,5 voor de bewoners op eigen terrein en 0,2 voor de bezoekers op openbaar terrein. Er dienen op eigen terrein 7 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voor het parkeren van de bezoekers is er ruimte in het openbaar gebied.

Overige toetsing bouw aanvraag.

Het ingediende bouwplan is door de welstandscommissie getoetst aan de welstandsnota Weert 2004. Het bouwplan is gelegen in gebied 1, Weert centrum, waar welstandsniveau 3, bijzonder, van kracht is. De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de gestelde criteria. Door het college kan worden ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

Met inachtneming van de onderstaande voorwaarden voldoet het bouwplan voor het overige aan de te stellen eisen ingevolge de Woningwet, aan de in de bouwverordening opgenomen voorschriften, alsmede aan de eisen van het Bouwbesluit.

25

Bijlage E – Kadastrale situatietekeningen

Kadastrale situatietekening perceel WEE01-O-1080.



Kadastrale situatietekening perceel WEE01-O-2162.

