

Trullo RE B.V.
t.a.v. [REDACTED]

Weert, 21 januari 2025

Onderwerp: principeverzoek Schoolstraat 20-Emmasingel Weert
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2688337 / 2768916

Beste [REDACTED]

Op 20 december 2024 hebben wij een aangepast principeverzoek van u ontvangen. U verzoekt namens eigenaar en initiatiefnemer [REDACTED] om Schoolstraat 20 te mogen verbouwen tot 4 woningen en tussen de appartementengebouwen Emmasingel 8A-8G en 8H-8K 1 maisonnettewoning en 3 appartementen op te mogen richten.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met uw plan. Dit middels een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De principetoestemming geldt tot 1 september 2025. Gelet hierop dient u vóór deze datum ontvankelijk omgevingsvergunning aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) 'Binnenstad 2017' van toepassing. De locatie heeft de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. O.a. het maximum aantal toegestane woningen wordt overschreden en aan de zijde van de Emmasingel is geen bouwvlak aanwezig. Voorliggend plan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk door af te wijken van het omgevingsplan. Er zal worden gekozen voor een Bopa.

Motivering

Met de voorgestelde woningbouw wordt een nieuwe, hoogwaardige invulling gegeven aan de locatie en krijgt de voormalige monumentale stadsboerderij een nieuwe functie.

De voormalige monumentale stadsboerderij ligt reeds geruime tijd leeg. Een invulling met woningbouw zorgt ervoor dat het pand weer in ere hersteld kan worden.

Aan de zijde van de Emmasingel is nu sprake van een braakliggend terrein. Dit is niet aantrekkelijk. Het plan voorziet aan deze zijde in een gebouw van 5 bouwlagen. Dit sluit aan bij de belendende bebouwing.

Door de realisatie van het plan wordt gezorgd voor een kwalitatief hoogwaardige invulling. Wat betreft het parkeren worden er 11 parkeerplaatsen op eigendom van de ontwikkelaar gerealiseerd. Volgens de CROW-normen zouden er 15 parkeerplaatsen nodig zijn. Vanwege de doelgroep die veelal geen auto bezit en de locatie op zeer korte afstand ligt van OV-haltes en diverse andere voorzieningen, welke eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn, wordt een aantal van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein acceptabel geacht. In het geval dat er wel een auto in gebruik is, kunnen bewoners parkeren in één van de gemeentelijke parkeergarages. Daarbij zullen (potentiële) huurders tijdens het verhuurproces nadrukkelijk geïnformeerd worden van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straat parkeren.

De ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

Goed wonen voor elke doelgroep is een van de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie wordt gesteld dat de gemeente 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. Er is sprake van 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.

Wat betreft de Emmasingel zet de omgevingsvisie in op het versterken van hoogwaardige en karakteristieke architectuur, en het inzetten op wonen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Van de 4 woningen aan de Schoolstraat 20 zullen er 3 in de sociale huur gerealiseerd worden en 1 in de betaalbare huur. De woningen aan de Emmasingel vallen in het dure koopsegment. Hiermee past het plan niet geheel binnen de woondeal. Vanwege de beperkte omvang van het plan en omdat er binnen het plan ook een monument hersteld wordt is dit redelijk.

Voor de locatie Schoolstraat 20 is al een principeakkoord gegeven.

Op 10 juli 2024 is reeds principemedewerking aan het plandeel Schoolstraat 20 verleend. Zie bijlage 2. Deze medewerking gold tot februari 2025. Het heeft meerwaarde dat het plan in een keer opgepakt wordt. Het is dan ook redelijk de principemedewerking te verlengen.

Er is sprake van een inbreidingslocatie.

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur. In dit geval is daarvan sprake.

Provincie staat positief ten aanzien van het plan

Op 26 november 2024 heeft de rayonplanoloog via een email aangegeven akkoord te gaan met het plan.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn nog onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Ook wijzen we u erop dat er een bindend adviesrecht van de raad nodig is vanwege de hoogte van het plan. Dit kan betekenen dat er een uitgebreide procedure van toepassing zal zijn. Hierover zullen wij met u in overleg treden.

Er dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Er dient een rapportage te worden opgesteld op grond van het Besluit m.e.r. De procedure van de m.e.r. beoordeling loopt gelijk op met die van het TAM-omgevingsplan.

Overeenkomst

Er wordt een anterieure overeenkomst met daarin ook een onderdeel nadeelcompensatie met u gesloten. Wij verzoeken u in dit kader de berekening te overleggen van de m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Op basis hiervan dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Een en ander wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Participatie

Zoals afgesproken organiseert u een informatieavond voor omwonenden. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa met daarbij een adviesrecht van de raad. Of de regulier of uitgebreide procedure toegepast zal worden, wordt nog met u besproken. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket.

Het project is echter gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Het advies is daarom om eerst een conceptverzoek in te dienen. Het ingediende ontwerp zal tijdens het conceptverzoek worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor toetsing aan de geldende welstandscriteria. Ook wordt er getoetst welke informatie nog moet worden aangeleverd (zoals bijvoorbeeld een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties), of welke activiteiten verder van toepassing zijn bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

U wordt geadviseerd eerst het conceptverzoek aan te vragen voor de volgende activiteit en met minimaal de bijbehorende gegevens:

- Afwijken regels in het omgevingsplan
- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;
- schetsplattegronden, principedoorssnedes en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

Hoe kunt u een conceptverzoek indienen?

U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2025 bij ons in bezit te zijn. Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Aan deze brief kunnen geen rechten 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.

Leges

Voor de Bopa en het beoordelen van de onderzoeksrapporten betaalt u leges. Zie voor alle tarieven de legesverordening op de volgende website:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710354/3>

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. We verzoeken u uw opdrachtgever [REDACTED] te informeren over de inhoud van deze brief.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van het principeverzoek dan kunt u hiervoor contact opnemen met Mariëlle Houtappels. Voor vragen over de Bopa kunt u contact opnemen met Sjuul Metsemakers.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: 01 procedure Bopa

Bijlage 01

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente ervoor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een verbeelding van de beoogde situatie.

Alle boven genoemde punten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Het verzoek is om de bovenstaande documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

Uitgebreide procedure

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.