



Weert, 10 juli 2024

Onderwerp : het renoveren en transformeren van een stadsboerderij naar 4 studio's/app
 Uw kenmerk :
 Zaaknummer : Z2023-00002803

Geachte 

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 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.

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:

- slooemelding;

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>

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



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 verwijdert 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.

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



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 Jeroen Wilms 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, bestemmingsplan '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 krachtens een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning;
- er kunnen worden gebouwd krachtens de afwijkingsmogelijkheden 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 gevelelement 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 afwijkmogelijkheid

De strijdigheid onder punt 4 is door het toepassen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid 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.

