

Afdeling	: VTH - Squit	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen l.giesen@weert.nl, 0495-575433	DJ-2900002
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		2898195
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bindend advies omgevingsvergunning (Bopa) Emmasingel 8L1, 8L2, 8L3 en 8L4 en Schoolstraat 20A, 20B, 20C en 2D.

Voorstel

De raad voor te stellen om een positief advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om af te wijken van het omgevingsplan voor het realiseren van 8 appartementen op de locatie Emmasingel 8L1, 8L2, 8L3 en 8L4 en Schoolstraat 20A, 20B, 20C en 2D.

Inleiding

Trullo RE B.V. heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om 8 appartementen te realiseren aan de Emmasingel 8L1, 8L2, 8L3 en 8L4 en Schoolstraat 20A, 20B, 20C en 2D. Het gaat om de kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer 1080 en 2162 (gedeeltelijk).

Het voornemen bestaat uit een herontwikkeling van de bestaande stadsboerderij aan de Schoolstraat 20 tot vier appartementen en ter plaatse van het achterliggend perceel zonder bebouwing aan de Emmasingel een nieuw gebouw te realiseren met vier appartementen.

De beoogde ontwikkeling is op grond van het geldend tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Binnenstad 2017' niet toegestaan omdat de bestaande boerderij niet geheel voorzien is van een bouwvlak, het aantal wooneenheden toeneemt en omdat het bouwvlak in het geheel ontbreekt aan de zijde van de Emmasingel. De ontwikkeling is alleen mogelijk door af te wijken van het omgevingsplan. In dit geval wordt afgeweken van het tijdelijk omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiervoor is een ruimtelijke motivering opgesteld.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de door de raad op 30 oktober 2024 vastgestelde lijst waarin om bindend advies gevraagd dient te worden bij de raad. Het gaat hier namelijk om een activiteit waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor nieuwbouw woningen in meer dan 3 bouwvlagen. Het gedeelte van de ontwikkeling aan de Emmasingel bestaat namelijk uit 5 bouwvlagen. De gemeenteraad wordt gevraagd om voor de afwijking van het tijdelijk omgevingsplan een positief advies af te geven.

Doel(en)

Dit voorstel speelt in op de waarde: 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'. Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. De omgevingsvergunning (Bopa) Emmasingel 8L1, 8L2, 8L3 en 8L4 en Schoolstraat 20A, 20B, 20C en 2D draagt hieraan bij.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 20 - 05 - 2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 19

De secretaris

Resultaten

Door deze ontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige invulling gegeven aan het gemeentelijke monument (stadsboerderij) Schoolstraat 20. Aan de zijde van de Emmasingel wordt de straatwand gecompleteerd, waarbij er een doorkijk gehouden wordt op de voormalige stadsboerderij.

Activiteiten

Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Argumenten

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 er voor 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 8 parkeerplaatsen (6 op het terrein zelf en 2 garageboxen op het naastgelegen terrein) op eigendom van de ontwikkelaar gerealiseerd. Volgens de CROW-normen zouden er 8 parkeerplaatsen nodig zijn en daarmee wordt voldaan aan de norm, dit is exclusief bezoekersparkeren. Bezoekersparkeren vindt plaats in één van de gemeentelijke parkeergarages. Vanwege de doelgroep die veelal geen auto bezit en omdat de locatie op zeer korte afstand ligt van OV-haltes en diverse andere voorzieningen, welke eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn, is dit acceptabel.

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 appartementen aan de Schoolstraat 20 zullen er 3 in de sociale huur gerealiseerd worden en 1 in de betaalbare huur. De appartementen 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 het afwijken van de woondeal acceptabel.

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.

De provincie staat positief ten aanzien van het plan

Op 26 november 2024 heeft de provincie reeds aangegeven akkoord te gaan met het plan.

Op 10 juli 2024 en 21 januari 2025 is principemedewerking verleend aan de initiatieven

Op 21 januari 2025 heeft het college in principe medewerking verleend aan het plan aan de Emmasingel. Eerder heeft het college op 21 juli 2024 principe medewerking verleend aan het gedeelte aan de Schoolstraat 20. Omdat dit (twee maal) principemedewerking betreft kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Als uit de ruimtelijke motivering, zie ook kanttekening, blijkt dat niet voldaan kan worden aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de ontwikkeling mogelijk niet doorgaan. Daarnaast is er een positief advies nodig van de raad. Uw college mag niet van het bindend advies van de raad afwijken. Tenslotte kunnen bezwaren een reden zijn dat het initiatief mogelijk niet doorgaat.

Bindend advies van de raad is nodig

De ontwikkeling is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. De voorgestane ontwikkeling past binnen de door de raad op 30 oktober 2024 vastgestelde lijst waarin om bindend advies gevraagd dient te worden bij de raad. Het gaat hier namelijk om een activiteit waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor nieuwbouw woningen in meer dan 3 bouwlagen. Het gedeelte van de ontwikkeling aan de Emmasingel bestaat namelijk uit 5 bouwlagen. De gemeenteraad wordt gevraagd om voor de afwijking van het tijdelijk omgevingsplan een positief advies te geven.

Kanttekeningen en risico's

Het plan dient te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering. Er zijn ook quickscans overlegd voor flora en fauna en archeologie. Daarnaast zijn er rapportages aangeleverd over stikstof depositie en akoestiek wegverkeer. Deze stukken worden momenteel beoordeeld en dienen akkoord bevonden te worden voordat de vergunning afgegeven kan worden. Deze stukken worden gedeeld met de raad voordat behandeling in de commissie R&E en raad plaatsvindt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet een positief advies afgeven

De aanvraag is reeds behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit omdat het pand aan de Schoolstraat 20 een gemeentelijk monument is, maar er zijn nog enkele opmerkingen gemaakt. De stukken moeten worden aangepast en aangevuld worden en ter goedkeuring worden voorgelegd zodat de commissie een positief advies kan afgeven.

Fatale termijn

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt de reguliere procedure. Dit betekent dat binnen 8 weken op de aanvraag moet worden beslist. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Op 17 maart 2025 is een aanvraag ingediend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan om op deze wijze de bouw planologisch mogelijk te maken. Op deze aanvraag moet het college in beginsel beslissen voor 23 juni 2025. Mocht het niet lukken om tijdig te beslissen dan

heeft dit geen directe consequentie omdat de vergunning van rechtswege is komen te vervallen onder de Omgevingswet. De aanvrager kan wel een beroep doen op de regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen. In verband hiermee is het van belang dat dit voorstel voor bindend advies tijdig wordt geagendeerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De realisatie van een bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal. Ten behoeve van het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst met daarin ook het onderdeel nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van het nog aan te leveren m² bvo (bruto vloeroppervlak) een bijdrage van € 18,- per m² bvo te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit wordt vastgelegd in de overeenkomst.

Personele gevolgen

Niet van toepassing

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een anterieure- en overeenkomst nadeelcompensatie met de initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Team R&E, Paul Hecker, Senior Jurist

Team R&E, Anouk Beurskens en Ingrid Heikoop, Beleidsadviseurs RO

Team VTH, Pim Vijgeboom, Casemanager vergunningen

Extern:

Trullo RE B.V.

Participatie

Op 19 februari 2025 heeft initiatiefnemer een informatieavond gehouden om direct betrokkenen en omwonenden op de hoogte te brengen. Bewoners zien de herinrichting van het binnenterrein als een kwaliteitsimpuls met aandacht voor een kwalitatief en groen karakter. Omwonenden zijn enthousiast over de herbestemming van de monumentale stadsboerderij maar vragen aandacht voor enkele praktische beheersaspecten, daarmee wordt rekening gehouden bij de restauratie van de boerderij. Tenslotte zijn de appartementen aan de Emmasingel ook een kwaliteitsimpuls voor de nu 'rommelige' plek. Ook hier wordt aandacht gevraagd voor enkele praktische zaken, ook tijdens de bouw. Daarmee wordt rekening gehouden tijdens de bouwphase en in de eindsituatie. Initiatiefnemer houdt omwonenden met een digitale nieuwsbrief op de hoogte.

Communicatie

In het besloten gedeelte van de commissie R&E op 4 december 2024 is dit plan reeds toegelicht. Op 21 januari 2025 heeft het college in principe medewerking verleend aan het plan aan de Emmasingel, dit advies is tevens op de TILS lijst geplaatst. Eerder heeft het college op 21 juli 2024 in principe medewerking verleend aan het gedeelte aan de Schoolstraat 20.

Planning

Indien u het voorstel overneemt zal binnen enkele weken tot vergunningverlening overgegaan kunnen worden, als alle stukken aangeleverd en akkoord bevonden zijn. De reguliere procedure is van toepassing. Dat betekent dat tegen de verleende vergunning bezwaar open staat en vervolgens (hoger) beroep.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Concept raadsvoorstel Bindend advies omgevingsvergunning (Bopa) Emmasingel 8L1, 8L2, 8L3 en 8L4 en Schoolstraat 20A, 20B, 20C en 2D.

De overige stukken volgen nog zo spoedig mogelijk.

