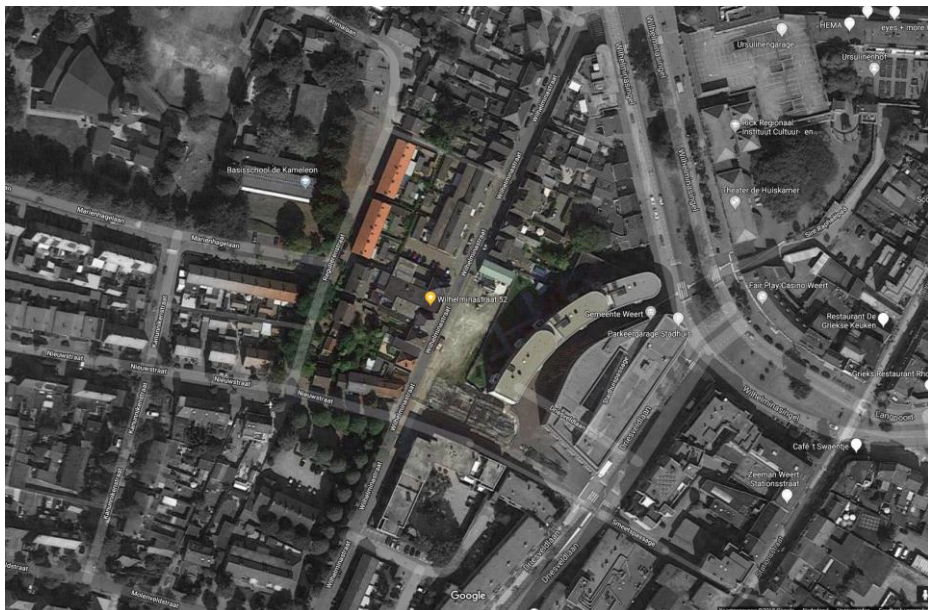


Wilhelminastraat 52  
van leegstaand bedrijfspand  
naar levensloopbestendige woning



Wim Stienen  
april 2019

## **Inhoudsopgave**

### **Hoofdstuk 1 inleiding**

- 1.1 aanleiding
- 1.2 ligging plangebied
- 1.3 huidig bestemmingsplan
- 1.4 doel

### **Hoofdstuk 2 beleid**

- 2.1 inleiding
- 2.2 rijksbeleid
- 2.3 provinciaal beleid
- 2.4 gemeentelijk beleid

### **Hoofdstuk 3 projectprofiel**

- 3.1 inleiding
- 3.2 beschrijving van het gebied
- 3.3 het plan
- 3.4 beschrijving van het plan

### **Hoofdstuk 4 sectorale aspecten**

- 4.1 inleiding
- 4.2 milieubescherming, veiligheid en overige zones
- 4.3 flora en fauna
- 4.4 bodem
- 4.5 externe veiligheid
- 4.6 geluid
- 4.7 luchtkwaliteit
- 4.8 archeologie en cultuurhistorie
- 4.9 water
- 4.10 kabels en leidingen
- 4.11 parkeren
- 4.12 planschadeovereenkomst

### **Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid**

- 5.1 economische en financiële haalbaarheid
- 5.2 maatschappelijke haalbaarheid
- 5.3 conclusie

### **Hoofdstuk 6 procedure**



*impressie vooraanzicht na realisatie*

## **Hoofstuk 1      inleiding**

### **1.1      aanleiding**

Het voornemen is het pand aan de Wilhelminastraat 52 in Weert intern te verbouwen tot woning, met vervanging en aanpassing van de huidige pui. Dit betekent dat in het gebied het aantal woningen met één wordt uitgebreid. Binnen het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid dat een woning wordt toegevoegd aan het bestand niet voorzien. Het bouwvlak en de bebouwing blijft –met uitzondering van de voorgevel– ongewijzigd, binnen wordt veranderd in een woning.

Omdat die toevoeging van één woning niet past in het bestemmingsplan is een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de noodzakelijk gegevens die voor de procedure worden aangeleverd.

### **1.2      ligging**

De Wilhelminastraat ligt in de wijk Fatima ten westen van het centrum van Weert. Het pand aan de Wilhelminastraat 52 is gebouwd als showroom/meubelfabriek eind jaren '30 van de vorige eeuw, tegelijk met de naastgelegen woning met nr. 50. Hieronder de actuele kadastrale kaartweergave.



Beide panden hoorden dus bij elkaar en zijn als zodanig momenteel kadastraal bekend als WE001-R-2599. Dit perceel zal kadastraal worden gesplitst. De oppervlakte van perceel nr. 52 zal ongeveer zijn -na de splitsing- 195 m2 en de inhoud van de woning 660 m3.

### 1.3 vigerend bestemmingsplan

De bestemming van het perceel aan de Wilhelminastraat 52 (en 50) is geregeld in het bestemmingsplan “Woongebieden 2014”. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Weert vastgesteld op 25 februari 2015 en onherroepelijk vanaf 8 april 2015. Wilhelminastraat 52 heeft de bestemming “Wonen” met de aanduiding “Dienstverlening”.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden -daaronder begrepen hergebruik bestaande bouw- worden in principe alleen toegestaan volgens het uitgangspunt 1 erbij: 1 eraf. Conform de regels behorende bij de bestemming “wonen” mogen in aantal geen extra woningen worden toegevoegd. Met de splitsing van het perceel en de transformatie van het pand nr. 52 naar woning gebeurt dit –binnen de bestaande bebouwing- wél.

Deze strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is evenwel ondergeschikt. De herontwikkeling past in het huidige en toekomstige beleid, specifiek de Structuurvisie voor dienstverlening buiten het centrum en hergebruik van leegstaande winkelpanden en bovendien sluit het ook aan bij de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, die met ingang van 7 maart 2019 6 weken ter visie ligt. Transformatie van bedrijfsruimte is een van de opgaven uit deze visie.

### 1.4 doel

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt het hergebruik van de bestaande bouw en de verbouwing naar levensloopbestendige woning ruimtelijk onderbouwd voor de uitgebreide omgevingsvergunning inclusief de afwijking van het geldende bestemmingsplan.



Huidige situatie (najaar 2018)

## Hoofdstuk 2      beleid

### 2.1      inleiding

Rijk en provincie geven beleidskaders waarbinnen gemeenten kunnen handelen, waarmee de uitgangspunten voor maatwerk op gemeentelijk niveau worden bepaald. Hierna worden de voornaamste uitgangspunten benoemd die gelden voor deze ruimtelijke onderbouwing.

### 2.2      rijksbeleid

#### 2.2.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Van belang is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR behandelt -voor zover voor deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing- de volgende ontwikkelingen:

- veranderende behoefte aan wonen en werken
- mobiliteit van personen
- duurzame energiebronnen
- deregulering.

Voor deze ontwikkelingen is toekomstbestendig beleid nodig dat de gebruiker de ruimte geeft om oplossingen te realiseren. Provincies en gemeenten maken afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap, waarbij gemeenten ruimte krijgen voor oa huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Voor dit plan geldt niet een nationaal belang vanuit de SVIR; de beoogde verbouwing is van een zodanige ondergeschikte aard dat er vanuit de SVIR geen beperkingen gelden. Deze aanvraag heeft namelijk uitsluitend betrekking op Wilhelminastraat 52.

#### 2.2.2    ladder voor duurzame verstedelijking

De toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6., lid 2 Bro) is pas aan de orde vanaf een project met meer dan 10 woningen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing dus niet van toepassing.

### 2.3      provinciaal beleid

#### 2.3.1    Omgevingsvisie POL2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is vastgesteld op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg en inwerking getreden op 16 januari 2015. Gesteld wordt dat gezien de aard en de strekking van de transformatie geen provinciale belangen spelen. Conform het POL2014 is het plangebied gelegen binnen het bebouwd gebied. Het (bestaand) gebouw wordt onderverdeeld in 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het plangebied valt binnen het stedelijk centrum. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' is van ondergeschikte aard. Uitbreiding van de bebouwing vindt niet plaats.

#### 2.3.2    Omgevingsverordening Limburg 2014

Deze verordening werd gelijktijdig met het POL2014 vastgesteld en trad ook op dezelfde datum in werking. In het hoofdstuk "ruimte" zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen, als doorwerking van het POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het planvoornemen om binnen de bestaande bebouwing een woning te realiseren is een geringe, voornamelijk interne aanpassing die niet valt aan te merken als gemeentelijke ruimtelijke planning. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie van dit plan.

### 2.4      gemeentelijk beleid

#### 2.4.1    Structuurvisie 2025 en Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 vastgesteld. Hierin zijn op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2025 vastgelegd.

In de Structuurvisie 2025 is beleid ten aanzien van de planvoorraad voor woningen vastgelegd. Zoals hiervoor al vermeld worden in beginsel alleen woningbouwmogelijkheden toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken aan het bestand. In deze structuurvisie is opgenomen dat in bijzondere omstandigheden

hiervan kan worden afgeweken, bijvoorbeeld als door de realisatie van een plan de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd.

Voor het woonbeleid baseert de gemeente Weert zich voorts op de regionale Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving uit 2014.

Deze visie wordt thans geactualiseerd met de ontwerp structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. Hier ligt een woningmarktonderzoek aan te grondslag uit 2018. Daaruit blijkt dat het aantal huishoudens in Weert meer groeit dan werd aangenomen in 2013. Het beleid om de bouwopgave te realiseren is o.a. op gericht op transformatie van leegstaand vastgoed zoals winkels tot levensloopbestendige woningen.

Weert heeft de afgelopen jaren veel woningen uit de planvoorraad geschrappt, hierdoor is ruimte gecreëerd voor woningbouw via transformatie. Nu is het voor Weert vooral zaak om voldoende woningen (levensloopbestendig) te bouwen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Het pand is gebouwd en in gebruik geweest als showroom en laatstelijk als kapsalon. Op het perceel van dit bedrijfspand met de naastgelegen woning rust de bestemming wonen met de functie dienstverlening. De gemeente wil echter dienstverlening concentreren in het centrum van Weert en daarom zal die functie voor het onderhavige perceel bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan komen te vervallen. Dit wordt ook als voorwaarde gesteld bij de medewerking aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

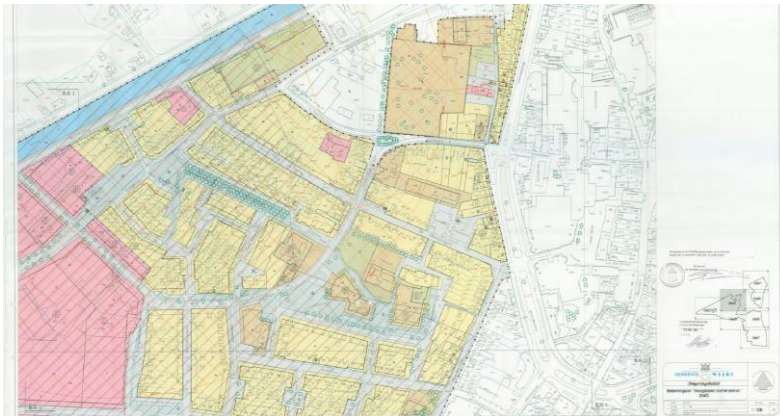
#### 2.4.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

Het plan sluit ook bij de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, die met ingang van 7 maart 2019 6 weken ter visie ligt. Transformatie van leegstaande winkels is een van de opgaven uit deze visie. Bovendien is het een voorbeeld van particulier initiatief in de stad dat als voorbeeld zou kunnen dienen voor kleinschalige inbreidingsinitiatieven bij panden die leegstaan voor toekomstige projecten die de gemeente nastreeft.

## Hoofdstuk 3 project

### 3.1 inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven, met een beschrijving van het gebied en de functie. Het project is een voorbeeld van particulier initiatief in de stad dat als voorbeeld zou kunnen dienen voor kleinschalige inbreidingsinitiatieven bij panden die leegstaan voor toekomstige projecten die de gemeente nastreeft.



### 3.2 gebied

De Wilhelminastraat ligt in de wijk Fatima op de grens met het centrum. De wijk is grotendeels rond 1949 gebouwd voor arbeiders van bijvoorbeeld de oude lucifersfabriek, de tricotagefabriek Beerens, drukkerij Smeets en andere bedrijven. Een gedeelte van de wijk is een beschermd stadsgezicht.

De Wilhelminastraat verbindt de Wilhelminasingel met de Parallelweg, het pand aan nummer 52 staat al enkele jaren leeg en biedt een troosteloze aanblik. Tot het moment dat het leeg kwam te staan was het in gebruik als kapsalon. De wijk wordt gekenmerkt door een diversiteit, van bewoners, van functies en van stijlen.

### 3.3 plan



Hierboven een uitsnede van de oorspronkelijke voorgevel op de originele bouwtekening. Bij de vorige verbouwing is die vervangen door een grover exemplaar (zie foto's onder 1.4 huidige situatie).

Het pand zoals het oorspronkelijk was gebouwd past bij de historie van Fatima. De uitstraling van het pand zal na de verbouwing daar wederom op aansluiten; met het karakter van de oorspronkelijke gevel en de uitstraling van een moderne stadswoning. Met deze verbouwing zal iets van die verfijndheid worden hersteld, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld verbeteren.

De oorspronkelijke bedrijfsruimte wordt aldus een levensloopbestendige woning, met zoveel als mogelijk gebruikmaking en behoud van de huidige constructie en de oorspronkelijke bebouwing. Een ander belangrijk onderdeel van het plan is duurzaamheid bijvoorbeeld door gebruik van duurzame materialen, hergebruik waar mogelijk maar ook energievoorziening door middel van zonnepanelen.

De gemeente Weert heeft bij brief van 7 maart 2019 geantwoord dat zij in principe medewerking verleent aan de functiewijziging van Wilhelminastraat 52 naar één woning omdat de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk verbeterd wordt.

De huidige pui wordt vervangen en krijgt een strakke uitstraling met elementen die verwijzen naar de historische bestemming. Het dak wordt geïsoleerd. Ten behoeve van de patio wordt het dak gedeeltelijk onderbroken. Naast de patio voor lucht en licht zullen lichtstraten en dakramen voor licht zorgen.

De muren worden geïsoleerd en de vloer wordt beton. Voor de energievoorziening zal onder andere gebruik worden gemaakt van zonnepanelen, in plaats van gas (voor de verwarming). In een houten element worden drie slaapkamers en een badkamer gemaakt; de 'bijkeuken/fietsstalling' komt aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer en keuken is zicht op de straat.



impressie



## Hoofdstuk 4 sectorale aspecten

### 4.1 inleiding

Hieronder wordt behandeld of sectorale aspecten van invloed zijn op het planvoornemen.

### 4.2 milieubescherming, veiligheid en overige zones

Op grond van de regels van de Rijksoverheid, Provincie en gemeentelijke plannen zoals hiervoor beschreven en waarnaar wordt verwezen wordt zal verwezenlijking van het plan geen gevolgen voor milieudoelstelling. Het pand wordt veranderd in een duurzame en energiezuinige levensloopbestendige woning.

### 4.3 flora en fauna

Het betreft de herontwikkeling van bestaande bebouwing in een stedelijke omgeving. Uitbreiding van bestaande bebouwing vindt niet plaats. Realisatie van het project zal op geen enkele wijze van invloed zijn op de Flora en Fauna.

### 4.4 bodem

De houten vloer wordt vervangen door een geïsoleerde betonnen vloer. Dit heeft geen invloed op de bodem. Omdat de huidige bestemming "Wonen" vermeldt en de bebouwing voor het overige ongewijzigd blijft is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Intern wordt de vloer vervangen en gemoderniseerd en deze wijziging is tevens in verband met aanbrengen van leidingen en installaties.

### 4.5 externe veiligheid

Er zijn geen externe risicobronnen binnen een bepaalde afstand van de woning die van invloed zijn voor de beoordeling van dit plan. Het bestaande pand ligt in een woonwijk en beperkingen op grond van externe risicobronnen zouden ook voor een deel van die woonwijk gelden dan.

### 4.6 geluid

De bestaande bedrijfsruimte wordt omgevormd tot een nieuwe woning. De nieuwe woning ligt buiten de zone van de spoorlijn en van de gezoneerde Wilhelminasingel en de Driesveldlaan. De Wilhelminastraat is een rustige 30-km weg. Deze weg zorgt naar verwachting niet voor een overschrijding van voorkeursgrenswaarden, daardoor is akoestisch onderzoek niet nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.7 luchtkwaliteit

Door de transformatie wordt 1 nieuwe woning toegevoegd. Hierdoor wordt voldaan aan de NIBM grens, en de grens van 1500 woningen niet overschreden. Het plan draagt dan ook "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van luchtkwaliteit.

### 4.8 archeologie en cultuurhistorie

Het perceel aan de Wilhelminastraat 52 is volgens het bestemmingsplan "Woongebieden 2014" gelegen binnen de Waarde-Archeologie middelhoog. Dit houdt in dat bij bodemingrepen binnen het gebied met een middelhoge archeologische waarde met een oppervlak van meer dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm eventueel een archeologisch bureauonderzoek met verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Voor dit plan is dat niet van toepassing.

Cultuurhistorisch beschouwd doet het project geen afbreuk aan de omgeving, integendeel: met een knipoog naar het oorspronkelijke gebruik wordt het straatbeeld verbeterd, zonder aantasting van het karakter en de structuur.

#### 4.9 water

Dit project heeft geen effect op de waterhuishouding ter plaatse. Er is sprake van een inpandige verbouwing; de bestaande bebouwing wordt niet gesloopt of uitgebreid. De watertoets hoeft niet aan het Waterschap Limburg te worden voorgelegd.

#### 4.10 kabels en leidingen

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn. In of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologisch bescherming behoeven of een gevaar vormen voor de omgeving.

#### 4.11 parkeren

Parkeergelegenheid op eigen terrein is, in overleg met de gemeente (mail dd 15 november 2018), niet voorzien. De gemeente heeft aangegeven dat parkeren op eigen terrein voor dit plan ten koste gaat van de woonkwaliteit. De woonkamer wordt op straat georiënteerd en de nieuwe pui blijft (stede)bouwkundig in de voorgevelrooilijn. Dit past ook beter bij de kwaliteit van het straatbeeld. Het voormalige gebruik als kapsalon leidde destijds ook tot een parkeerbehoefte die in de openbare ruimte kon worden opgelost, actueel kan dit via vergunning en abonnement in de openbare parkeergarage.

#### 4.12 planschadeovereenkomst

In verband met kostenverhaal bij planschade zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden aangegaan. Planschade is overigens niet te verwachten omdat het met name een interne verbouwing tot woning betreft die leidt tot toevoeging van 1 woning aan het bestand in afwijking van het uitgangspunt 1 erbij: 1 eraf.

## **Hoofdstuk 5      uitvoerbaarheid**

### **5.1      economische en financiële haalbaarheid**

Het betreft een particulier initiatief; het risico wordt gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zijn geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als verantwoording van de afwijking van het geldende bestemmingplan in verband met de verbouwing van een leegstaand winkelpand tot duurzame levensloopbestendige woning zonder constructieve aanpassingen of uitbreiding van de bebouwing. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de verantwoordelijkheden voor de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende helder zijn belegd en gegarandeerd.

### **5.2      maatschappelijke haalbaarheid**

Het plan voorziet in de verbouwing van een leegstaand winkelpand tot duurzame levensloopbestendige woning die voldoet aan de eisen van de moderne senior. Uitbreiding vindt niet plaats, het wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De gemeente Weert heeft bij brief van 7 februari 2019 een principe-uitspraak gedaan en aangegeven dat zij bereid is medewerking te verlenen aan het plan.

### **5.3      conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot planologische bezwaren. Na afweging van de belangen betekent de planherziening een aanvaardbare invulling, mede gelet op de visie voor de toekomst.

## Hoofdstuk 6 procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan, om de toevoeging van één woning binnen bestaande bebouwing mogelijk te maken. Door middel van die omgevingsvergunning vindt de afwijking van het bestemmingsplan plaats. Bij brief van 24 april 2019 heeft de gemeente opmerkingen gemaakt naar aanleiding van de aanvraag vooroverleg dd 27 maart 2019. De opmerkingen hebben betrekking op de activiteit (ver)bouwen en de activiteit strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. Deze zijn verwerkt in de aanvraag.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning: de reguliere en de uitgebreide. In dit geval dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Deze ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B&W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
  - a. GS of Minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen,
  - b. Wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
4. Binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de Minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. Besluit college van B&W ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van Beroep bij de Arrondissementsrechtbank in Roermond.

Aangezien geen Rijks- of provinciale belangen spelen bij dit planvoornemen is vooroverleg niet nodig. Het betreft hier de verbouwing van een leegstaand winkelpand tot duurzame levensloopbestendige woning zonder constructieve aanpassingen of uitbreiding van de bebouwing. De omgevingsvergunning wordt met deze ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

### vaststelling

Het ontwerpbesluit omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft, met bijbehorende stukken, vanaf **13 juni 2019 tot en met 24 juli 2019** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode **zijn geen zienswijzen** ingediend.