

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Monique Bessems Tel.: (0495) 575 273	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004594

ONDERWERP

Realisatie 18 appartementen Wonen Limburg in het project Kloosterstraat.

ADVIES

Instemmen met de koopovereenkomst met Wonen Weert voor de bouw van 18 appartementen aan de Graafschap Hornelaan.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 1 juli 2008 is B&W akkoord gegaan met het plan van aanpak en programma van eisen voor de projectopdracht herontwikkeling basisschool Kloosterstraat.

Algemeen:

De nieuwe invulling voor het projectgebied is mede bepaald door de huidige woningdifferentiatie in de buurt en is een goede aanvulling daarop.







Het plan is verdeeld in 3 sectoren (zie functiekaart):

- 18 appartementen op de hoek Graafschap Hornelaan - Franciscuslaan.
- 12 grondgebonden woningen aan de Charitasstraat, waarvan 6 starterswoningen en 6 levensloopbestendige woningen.
- 3 vrije sector kavels aan de Kloosterstraat.

Het plan voor de appartementen is verder uitgewerkt door Wonen Weert. Het plan omvat 18 sociale huurappartementen en bijbehorende parkeerplaatsen.

Het gebouw is opgebouwd in twee hoogtes: een gedeelte met 4 lagen en een gedeelte met 6 lagen. De bergingen zijn inpassend ingepast.

De afspraken met Wonen Limburg zijn in de koopovereenkomst vastgelegd.

Weert, 26 maart 2012 De directeur, 	Akkoord met advies 3 APR. 2012	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 3 april 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 13

De secretaris,

Het Sonnehofke wordt gesloopt. De huidige activiteiten zijn of worden naar andere locaties verplaatst. De groenstructuur aan de Franciscuslaan en de Graafschap Hornelaan blijft behouden, evenals de speelruimte. De parkeerplaatsen worden ontsloten vanuit de Graafschap Hornelaan.

De moskee is toegankelijk vanuit de Graafschap Hornelaan naar de parkeerplaats. Om een optimale indeling te maken van het (parkeer)terrein is een grondruil met de Moskee gewenst. Er is nog geen overeenstemming bereikt met het Moskeebestuur. Deze overeenstemming is niet noodzakelijk voor de uitvoering van het plan.

Argumenten:

De koopovereenkomst is gewenst voor de ontwikkeling van het gebied. Met de bouw van de appartementen wordt een aanvang gemaakt van de totale invulling hiervan. Over de grondgebonden woningen wordt nog onderhandeld met bouwbedrijf Van Heur te Kelpen. Een overeenkomst met nadere afspraken wordt separaat aan u voorgelegd.

Kanttekeningen:

Als gevolg van de algemene malaise op de woningmarkt is het oorspronkelijke woningbouwprogramma drastisch gewijzigd. In de oorspronkelijke grondexploitatie is uitgegaan van 24 koopappartementen en 12 (levensloopbestendige) koopwoningen. Dit is gewijzigd in 18 huurappartementen, 6 starterswoningen en 6 levensloopbestendige woningen. De 3 vrije sectorkavels blijven gehandhaafd.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Door de wijzigingen in het woningbouwprogramma zijn de opbrengsten aanzienlijk lager dan aangenomen in eerdere berekeningen. In het B&W besluit schoollocaties van 2003 is uitgegaan van een mogelijke opbrengst van € 470.000 (programma volledig vrije sector). Bij het vaststellen van de grondexploitatie in 2010 is de prognose van het resultaat vastgesteld op € 50.000 (NCW). Door het verminderen van het aantal huurwoningen (-6) en 6 in plaats van 4 starterswoningen daalt het resultaat naar € 28.000 negatief (NCW). In de jaarrekening 2011 is hiermee rekening gehouden. Voor het tekort is een voorziening getroffen (dekking uit algemene reserve grondbedrijf).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
 - ❖ Wijk- of dorpsraden
 - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie:* info-RO op 11 april 2012

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Informatieavond

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling ruimtelijk Beleid

Extern:

Wonen Limburg

BIJLAGEN

Openbaar:

Koopovereenkomst

Functiekaart

Advies welstand

Niet-openbaar:

Niet van toepassing