

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 061568, RB/081422	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006886

ONDERWERP

Principeverzoek verbouw kantoor Parallelweg 120 tot woningen.

ADVIES

In principe en onder voorwaarden instemmen met het verzoek.







TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Geen.

Algemeen:

Door Wonen Limburg, Postbus 1254, 6040 KG Roermond, is bijgaand principeverzoek ingediend voor het verbouwen van haar kantoor aan de Parallelweg 120 tot een appartementengebouw met circa 19 woningen met een oppervlakte van ongeveer 50-65 m² gbo (gebruiksoppervlak). Het kantoor is als gevolg van een reorganisatie vrij gekomen. Wonen Limburg heeft in Weert alleen nog een woonwinkel. Deze is gevestigd aan de Wilhelminasingel 175A. Verkoop van het kantoor is vanwege de marktsituatie niet te verwachten op korte termijn. Een studie met diverse indelingsmogelijkheden is bij het verzoek gevoegd. Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen. Hiertoe dient de kantine te worden gesloopt.

Aangezien het hier om een toevoeging van het aantal woningen gaat, waarmee in de woningbouwplanning en in de structuurvisie geen rekening is gehouden, wordt door Wonen Limburg aangegeven waar compensatie plaatsvindt. Genoemd worden de projecten Johanna van Meursstraat (-15) en Kerkstraat 199-201 (-9).

Weert, 20 januari 2014		S		B	W	W	W	W
De directeur, 			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 4 februari 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 04-02-2014

Nummer: 12

De secretaris,


Om te beoordelen of er geen onoverbrugbare milieubelemmeringen zijn, heeft Wonen Limburg een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Er is op deze locatie namelijk sprake van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. De voorlopige conclusie is dat er weliswaar belemmeringen zijn, maar dat hiervoor hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Een nadere motivatie is nodig. Verder zijn er andere milieuaspecten die nog onderbouwd moeten worden.

Tot slot noemt Wonen Limburg het argument, dat m² kantoorruimte uit de markt wordt gehaald.

Argumenten:

In de strategische afspraken met Wonen Limburg, die dit jaar worden opgesteld, komt ook ruimte voor dit soort initiatieven. Het zal in de toekomst vaker voorkomen dat zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het zal daarbij naar verwachting steeds vaker om wijkvernieuwing gaan, dat gepaard gaat met verdunning (vermindering aantal woningen).

Het verzoek is getoetst aan de structuurvisie.

Positieve aspecten zijn:

- Het betreft herbestemming van een bestaand gebouw.
- De locatie ligt op de rand van de wijk Fatima, in het woongebied, op loopafstand van het centrum en bijvoorbeeld het station.
- Er worden woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens gerealiseerd, geschikt voor jongeren/starters. Het betreft een specifieke doelgroep van beleid. Hier is veel vraag naar en er is weinig aanbod voor in de bestaande woningvoorraad. Verder zijn er nauwelijks plannen in dit segment.
- Het aantal m² kantoren wordt verminderd met een oppervlakte van 2.214 m² bvo (bruto vloer oppervlakte). Deze vermindering kan voor zover nog nodig worden ingebracht bij de provincie Limburg in verband met de nog te realiseren kantoorstoren op Kampershoeck 2.0.

Negatieve aspecten zijn:

- Er is geen sprake van een stedelijke setting of een landelijk woonmilieu, de woonmilieu waar Weert vanuit de structuurvisie meer op in moet zetten.
- Het initiatief is niet opgenomen in de kernvoorraad woningbouw voor de korte termijn (2014 tm 2017).
- De genoemde compensatie is onvoldoende. Het plan Johanna van Meursstraat betreft volgens onze informatie de sloop van 45 woningen en de bouw van 28 woningen (-17). Aan de Kerkstraat 199-201 zijn geen woningen gesloopt. Het betrof een principetoezegging voor herontwikkeling tot 9 appartementen (sloop 2 woningen, saldo +7), dit plan is echter niet door gegaan. Wonen Limburg heeft besloten de beide panden Kerkstraat 199 en 201 te verkopen. De principetoezegging is met de vaststelling van de structuurvisie vervallen. Dit plan kan derhalve niet ingebracht worden als compensatie.

Al met al adviseren wij in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek. Het betreft de volgende voorwaarden. Verder wordt verwezen naar bijgaande brief.

- De medewerking geschiedt op basis van het één erbij- één eraf principe. De voorgestelde compensatie is onvoldoende (2 te weinig). Voorgesteld wordt de voorwaarde op te leggen dat Wonen Limburg de inspanningsplichting heeft binnen 5 jaar het totaal aantal toe te voegen woningen te compenseren, hetzij door nieuwe sloopplannen, hetzij door het intrekken van niet gerealiseerde bouwvergunningen (in combinatie met bestemmingsplanaanpassing, denk aan 32 appartementen De Chroniek). De strategische afspraken zijn het geschikte middel om de afspraken over de compensatie vast te leggen. Indien Wonen Limburg hiertoe niet bereid is kan het plan in de huidige omvang geen doorgang vinden. Het aantal woningen kan overigens ook teruggebracht worden naar 17. Dan is extra compensatie niet nodig.
- Er dient op grond van de structuurvisie een bijdrage van € 18,- per m² bvo (bruto vloeroppervlakte) te worden voldaan.

- Uitwerking van het plan dient te geschieden in overleg met de gemeente (optimaliseren indeling gebouw/plattegronden).

Uiterlijk 1 september 2014 dient een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan bij de gemeente te worden ingediend.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Op grond van de legesverordening is voor dit principeverzoek € 786,05 leges verschuldigd (prijsspeil 2014). Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan (€ 5.548,50, prijspeil 2014), indien er gebruik gemaakt wordt van de principemedewerking.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Afzender

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

RB: Anouk Cramers, Selma van Mensvoort, Michel Jans

MT sector Ruimte

Wethouder Van Eersel

Extern:

Wonen Limburg

BIJLAGEN

Openbaar:

Verzoek

Niet-openbaar:

Niet van toepassing