

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-1617134
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1617132
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek transformatie deel begane grond complexen Maria Hart en Exedra Staete aan Maria Wijngaard.

Voorstel

In principe met transformatie van een deel van de begane grond van de complexen Maria Hart en Exedra Staete aan Maria Wijngaard naar negen appartementen in de sociale huursector in te stemmen.

Inleiding

Op 24 maart 2022 is door Wonen Limburg een principeverzoek ingediend om medewerking aan het transformeren van een deel van de begane grond in de complexen Maria Hart en Exedra Staete naar negen appartementen in de sociale huursector. De complexen liggen aan de straat Maria Wijngaard. De ruimte op de begane grond was destijds in gebruik door Land van Horne als keuken voor het voormalige bejaardentehuis Van Berlo Heem en als kantoor.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Wonen'. Tevens is de aanduiding 'maatschappelijk' van toepassing. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig. Het bestemmingsplan laat een toename van het aantal woningen niet rechtstreeks toe.

Transformatie kan geregeld worden met een reguliere omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking, kruimelgevallenregeling). Om grip te houden op dergelijke ontwikkelingen en de ontwikkeling van de planvoorraad voor woningen is afgesproken dat dergelijke ontwikkelingen aan uw college worden voorgelegd om principe uitspraak, indien het bestemmingsplan de transformatie naar woningen niet rechtstreeks toelaat.

Beoogd effect/doel

Weert, 30 maart 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 12 april 2022

Nummer: 10

De secretaris

 Totaal aantal pagina's: 3
 Pagina 1

Het doel van dit voorstel is initiatiefnemer duidelijkheid te geven over het voorgenomen initiatief. Het doel van het initiatief is een toekomstbestendige functie voor het leegstaande deel van de complexen te bewerkstelligen.

Argumenten

Met de ontwikkeling wordt leegstand vermindert.

De locatie ligt in de directe nabijheid van Hornehoof, een van de vier grote woonzorgcomplexen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. De locatie ligt centraal, nabij zorgvoorzieningen zoals het ziekenhuis, en ook dicht bij de Maaspoort/binnenstad. Het complex Maria Hart bestaat uit aanleunwoningen die behoorden bij het voormalige Van Berlo Heem. De keukenvoorziening die behoorde bij Van Berlo Heem bevindt zich op een gedeelte van de begane grond van het complex Maria Hart. Het aangrenzende Exedra Staete is een appartementencomplex in de vrije huursector. Op een gedeelte van de begane grond was kantoorruimte van Land van Horne aanwezig. Door de ingebruikname van het bedrijfsverzamelgebouw bij de Poort van Limburg zijn de kantoorruimten leeg komen te staan.

Het beleid staat herbestemming van leegstaande maatschappelijke functies naar wonen toe. Transformatie, waarbij leegstand komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan. In deze situatie wordt de begane grond getransformeerd naar negen appartementen in de sociale huursector, variërend in oppervlakte van 61 m² tot 114 m². Het parkeren kan op eigen terrein worden opgevangen.

Als gevolg van de ontwikkeling zal de aanduiding 'maatschappelijk' bij de volgende herziening van het bestemmingsplan komen te vervallen op de locatie van het plangebied.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van leegstaand vastgoed. De ontwikkeling is kleinschalig, het gaat tenslotte om de toevoeging van negen woningen. Er bestaat grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, de toename van het aantal 1-persoons huishoudens is het grootst. Verder ligt de locatie in de directe omgeving van een aantal complexen met appartementen waar grotendeels ouderen wonen. Het planvoornemen is een goede toevoeging aan de bestaande woningen in de directe omgeving, waarbij ook sprake is van wonen met zorg. De toevoeging sluit ook goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek uit 2018, hieruit is gebleken dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. In voorliggend plan gaat het daarnaast om sociale huurwoningen. Daarin ligt nog een flinke opgave.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een reguliere vergunning. Er is zodoende geen leges verschuldigd voor het principeverzoek. Voor de omgevingsvergunning is bouwleges verschuldigd. Daarnaast is leges verschuldigd voor de buitenplanse afwijking. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

Duurzaamheid

Er is sprake van hergebruik binnen bestaande bebouwing. De woningen worden gasloos. Duurzaamheid, circulariteit en conceptontwikkeling zijn belangrijke kaders voor Wonen Limburg.

Uitvoering/evaluatie

Het voornemen is nog dit jaar met de verbouwing te starten.

Communicatie/participatie

Met omwonenden vindt overleg plaats over de planontwikkeling.

Wonen Limburg wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens
VTH: Paul Corpelijn

Extern:

Wonen Limburg

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief
3. Afbeeldingen locatie

