



Conceptverzoek Herontwikkeling Schoolstraat 20 Weert

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Huidige situatie	3
2. Waar komen we vandaan?	5
3. Marktbehoefte	6
4. Het initiatief	7
4.1. Planopzet	7
4.2. Toegevoegde waarde	9
4.3. Splitsing boerderij	9
4.4. Parkeren	10
4.5. Overige punten	11
5. Participatie	11
Bijlage A – Kadastrale situatietekening	12
Bijlage B – Correspondentie parkeernorm	13



1. Inleiding

1.1. Algemeen

Deze notitie is opgesteld wegens het initiatief voor de restauratie, transformatie, herbestemming en splitsing van de monumentale stadsboerderij gelegen aan de Schoolstraat 20 te Weert, naar een viertal stadse studio's/apartementen. Het plangebied waarvan de boerderij onderdeel uitmaakt, loopt van de Schoolstraat tot aan de Emmasingel; en is aangegeven in figuur 1.

Het doel van dit document is een nadere toelichting geven op het initiatief, in het kader van de indiening vooroverleg omgevingsvergunning, en het benodigde principeverzoek.

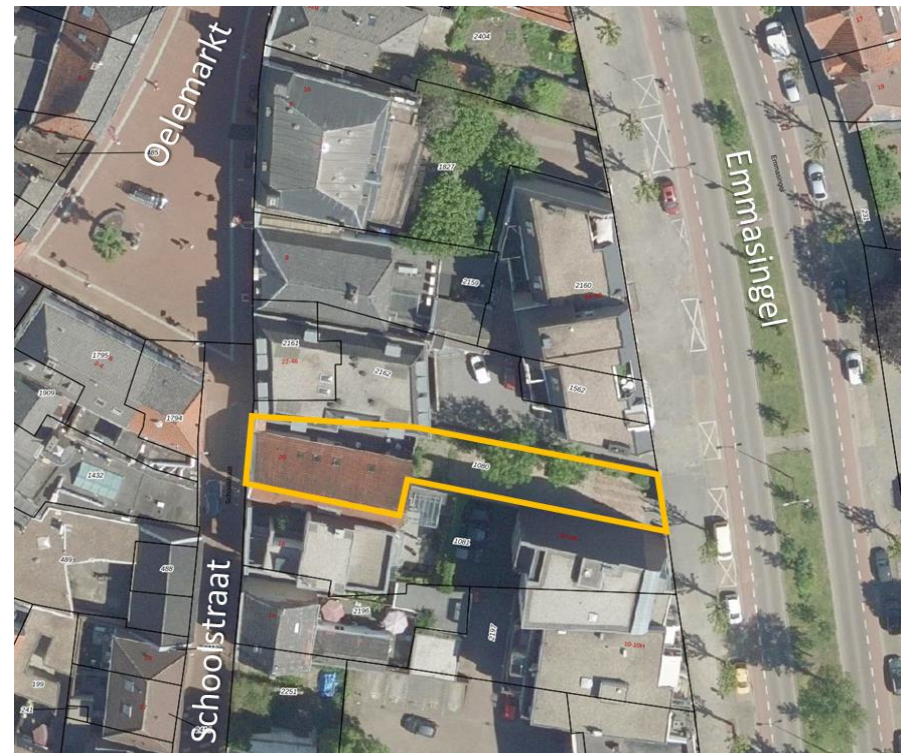
Met de gemeente Weert zijn tot op heden diverse overleggen gevoerd over het voorgestelde initiatief, mede ten aanzien van zaken als splitsen, architectuur en welstand, parkeren en proces, met als doel het komen tot een gezamenlijk gedragen initiatief. De uitkomsten van deze gesprekken zijn in de huidige plannen en in deze notitie verwerkt.

Eigenaar en initiatiefnemer is dhr. J. Cardinaal. Trullo Real Estate (TRE) leidt het initiatief.

1.2. Huidige situatie

Binnen het plangebied – aan de zijde van de Schoolstraat – bevindt zich een historische stadsboerderij welke een gemeentelijk monument betreft. De boerderij staat al decennia lang leeg, en kent een (zeer) slechte staat, zowel bouwtechnisch, bouwfysisch als constructief.

De boerderij grenst aan de noordzijde nauw tegen het naastgelegen buurpand – Schoolstraat nr. 22, bestaande uit 13 studio's – en 'delen' de hier tussengelegen 'steeg'. Het plangebied achter de boerderij – grenzend aan de Emmasingel – betreft een braakliggend terrein.



Figuur 1: Indicatie plangebied, gelegen tussen de Schoolstraat en Emmasingel.



Figuur 2: Huidige situatie – voorgevel boerderij.



Figuur 3: Huidige situatie – achtergevel boerderij.

2. Waar komen we vandaan?

Waar komen we vandaan? Even een korte terugblik op het doorlopen proces. Begin 2021 heeft een eerste verkennend gesprek plaatsgevonden tussen Trullo en de gemeente Weert, inzake de zienswijze van de gemeente Weert ten aanzien van de herontwikkeling van de boerderij (en een ontwikkeling op het plandeel aan de Emmasingel). Gedurende dit gesprek werden de volgende aandachtspunten benoemd door de gemeente Weert:

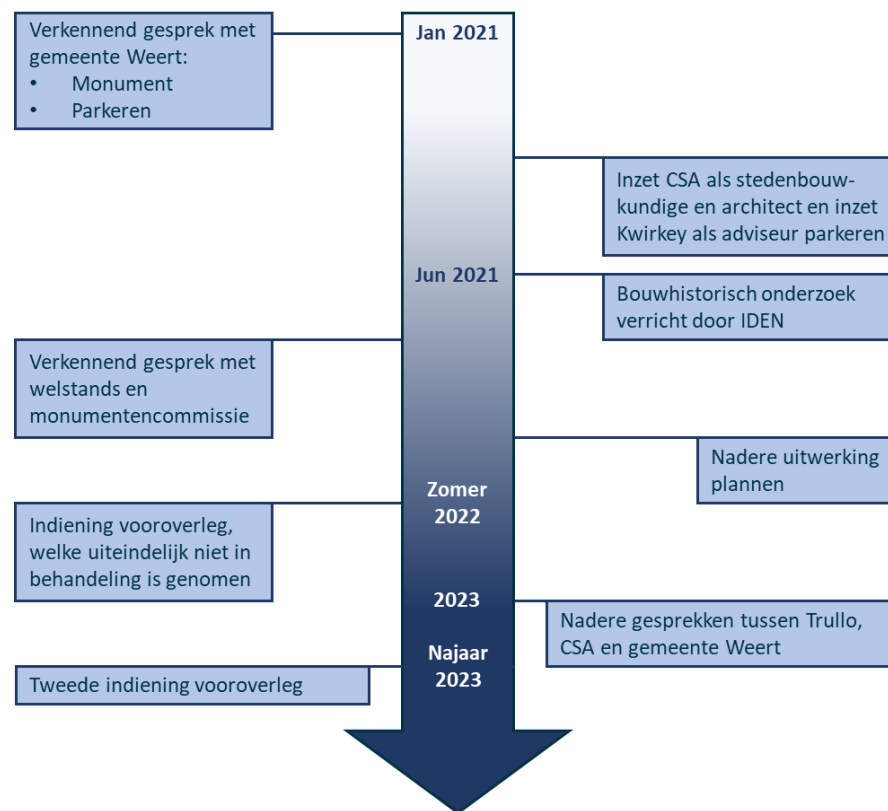
- De boerderij betreft een gemeentelijk monument;
- Het parkeren vormt een aandachtspunt bij de (her)ontwikkeling van deze plek.

Trullo heeft de aandachtspunten ter harte genomen, waarna Coenen Sättele Architecten (CSA) als stedenbouwkundige en architect zijn betrokken, en Kwirkey als adviseur parkeren. Tevens is IDEN ingeschakeld voor het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek / monumentale waardestelling voor de boerderij. Ook heeft in deze periode een eerste gesprek plaatsgevonden met de welstands- en monumentencommissie.

Hierna zijn de plannen uitgewerkt en in de zomer van 2022 ingediend voor een vooroverleg. Uiteindelijk zijn de plannen niet in behandeling genomen omdat de aandachtspunten naar mening van de gemeente Weert onvoldoende waren meegenomen in de planuitwerking.

Op basis hiervan zijn Trullo, CSA en de gemeente Weert nader in gesprek gegaan met elkaar, om verder uit te diepen hoe om te gaan met de diverse uitdagingen. Hiermee is na een aantal gesprekken een positieve grondhouding ontstaan ten aanzien van het initiatief. Dit is de basis geweest voor de verdere planuitwerking en de indiening van dit vooroverleg.

In december 2023 heeft opnieuw een indiening vooroverleg omgevingsvergunningaanvraag plaatsgevonden. De aanvraag is hierbij niet goedgekeurd. Belangrijkste reden hiervan waren een aantal opmerkingen t.a.v. de architectuur van de boerderij.



Figuur 4: Indicatieve tijdlijn proces.

3. Marktbehoefte

Conform (Concept) ontwerp Omgevingsvisie Weert anticipeert gemeente Weert op een bevolkingsgroei van maar liefst 10% tot 2035, waarvoor een groot aantal nieuwe woningen nodig zijn. De Woondeal Limburg vertaalt deze groei naar de realisatie van 675 nieuwe woningen, waarbij ruimte bestaat voor extra aantallen als gevolg van een groeiende regio; denk hierbij aan de sterke groei van de Brainport regio. Naast bevolkingsgroei heeft ook een veranderende bevolkingssamenstelling invloed op de woningbehoefte. Net als vele andere gemeentes in Nederland en Limburg, heeft ook Weert te maken met 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.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat Weert voor de uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen, en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats landen. Uit gemeentelijke beleidsdocumenten zijn de volgende uitdagingen en aandachtspunten bleken:

- Meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen (voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen);
- Meer aandacht voor transformatie en herontwikkeling van bestaand/leegstaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- Meer aandacht voor inbreiding en verdichting, binnen de bestaande stedelijke omgeving, in aansluiting op bestaande voorzieningen.

Woondeals Limburg 2022-2030

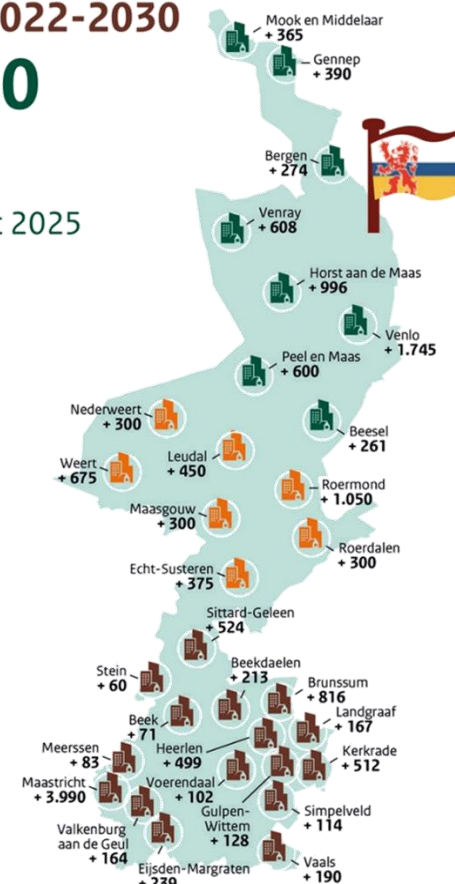
Leveren 26.550 woningen op

waarvan 16.561 woningen tot 2025

 **Woondeal Noord-Limburg**
5.239 woningen

 **Woondeal Midden-Limburg**
3.450 woningen

 **Woondeal Zuid-Limburg**
7.872 woningen



Figuur 5: Woondeals Limburg 2022-2030.

4. Het initiatief

Binnen dit hoofdstuk zal een toelichting volgen op het initiatief, met als onderdelen de planopzet, de toegevoegde waarde welke dit initiatief de bieden heeft, het splitsen van de boerderij, parkeren en overige punten.

4.1. Planopzet

Figuur 6 geeft een schematische weergave van de planopzet / de boerderij in relatie tot haar context. Onderstaand volgt een beknopte toelichting per onderdeel.

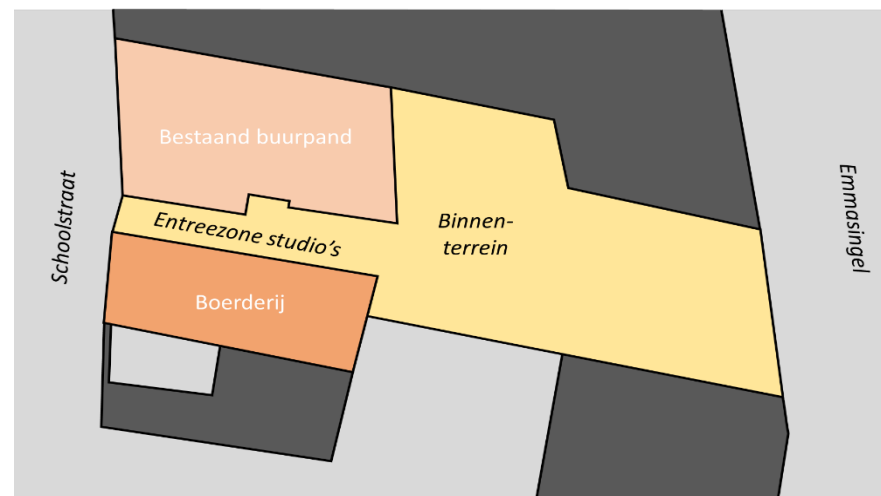
De boerderij

Aan de zijde van de Schoolstraat bevindt zich de historische stadsboerderij waarbij het voornemen is deze te transformeren naar een viertal stadse studio's / appartementen, en deze te restaureren en renoveren, om zodoende de boerderij weer in ere te herstellen en een tweede 'leven' te geven.

De boerderij betreft een gemeentelijk monument. In dit kader is een bouw-historisch onderzoek verricht door IDEN en is een inspectie uitgevoerd door Monumentenwacht Limburg. Ook is door Palte (adviesbureau constructies) een onderzoek verricht naar de bestaande constructie, op aanvraag van de welstands- en monumentencommissie. Door Coenen Sättele Architecten / Metz Architecten is tevens een analyse uitgevoerd op welke wijze – met minimale aanpassingen van de monumentale elementen – wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, welke zo veel als mogelijk voldoen aan de hedendaagse standaard. Deze rapportages zijn toegevoegd als bijlage.

De voorgestelde studio's / appartementen in de stadsboerderij kennen een woonoppervlak van ca. 45 tot 60 m² GO (een nadere onderbouwing t.a.v. deze oppervlaktes volgt in hoofdstuk 4.3). De studio's voorzien allen in een functionele plattegrond met woonkamer, keuken en een gescheiden slaap- en badkamer. Hiermee sluiten deze eenheden aan op de volgende punten genoemd in hoofdstuk 3:

- Meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen (voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen);
- Meer aandacht voor transformatie en herontwikkeling van bestaand/leegstaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- Meer aandacht voor inbreiding en verdichting, binnen de bestaande stedelijke omgeving, in aansluiting op bestaande voorzieningen.



Figuur 6: Indicatieve schets planopzet; boerderij, entreezone, binnenterrein, en het bestaande buurpand.

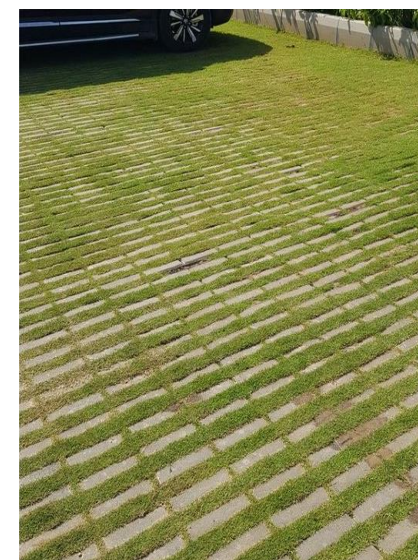
Prijsniveau

Uitgangspunt is dat de eenheden in de boerderij bestemd zijn voor de verhuur. Kijkend naar het streven om meer betaalbare wooneenheden te realiseren – conform de Woondeal Limburg – geven de beoogde studio's invulling aan deze ambitie. Het voornemen geldt namelijk dat ten minste 3 van de 4 studio's verhuurd zullen worden beneden de liberalisatiegrens, en dat 1 studio in het midden segment valt. De exacte huurniveaus zullen echter gedurende de verdere planuitwerking nader afgestemd worden met de makelaar. Concluderend geldt in ieder geval dat alle studio's in het betaalbare segment vallen.

Entreezone en binnenterrein

De eenheden in de boerderij grenzen aan de entreezone waar middels de 13 studio's in het buurpand via toegankelijk zijn. Voornemen is deze entreezone een forse kwaliteitsimpuls te geven middels toevoeging van kwalitatief groen; denk o.a. aan gevelgroen aan blinde gevel van het buurpand, alsook sfeervolle buitenverlichting. Tevens is de intentie om in deze zone kwalitatief straatmeubilair te plaatsen, zodat bewoners hier gezamenlijk buiten kunnen verblijven. Zie bijgevoegde beelden ter referentie.

Wat betreft het binnenterrein tussen de boerderij en de Emmasingel, zal dit kwalitatieve en groene karakter voorgezet worden, om hiermee te voorkomen dat dit een "grijze en versteende parkeerplaats" wordt. Echter bestaat wel de noodzaak hier een aantal parkeerplaatsen onder te brengen. Voor verdere informatie ten aanzien van parkeren, wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.



Figuur 7: Referentiebeelden kwalitatief groen entreezone.

4.2. Toegevoegde waarde

Bij iedere (her)ontwikkelingsopgave is het doel het leveren van toegevoegde waarde op diverse gebieden; zowel voor de woningmarkt als binnen een bredere sociaal maatschappelijke context.

Met betrekking tot de woningmarkt levert de renovatie en herontwikkeling van de boerderij een bijdrage aan de eerder genoemde punten uit gemeentelijke ambitie-/beleidsdocumenten alsook de Woondeal Limburg, namelijk het realiseren van betaalbare (huur) woningen (voor kleinere huishoudens) en het transformeren en herontwikkelen van bestaand/leegstaand vastgoed naar wonen.

De wooneenheden in de boerderij zullen een comfortabele, karakteristieke, functionele en betaalbare woonruimte bieden aan doelgroepen zoals eenpersoonshuishoudens en jongeren. Daarnaast levert het initiatief een bijdrage aan het realiseren van de benodigde additionele woningbouw, binnen de bestaande bebouwde omgeving, waarmee invulling wordt gegeven aan de doelstelling tot inbreiding.

Betreffende sociaal maatschappelijke aspecten, levert dit initiatief toegevoegde waarde door dat een gemeentelijk monument gerestaureerd, gerenoveerd en herbestemd wordt, waarmee dit onderkomen, historische pand weer een nieuw 'leven' krijgt. Ten tweede zorgt de transformatie naar een woonbestemming voor extra levendigheid in de binnenstad, middels het weer bewoonbaar maken van een nu leegstaand en vervallen pand. Tot slot zal de restauratie en renovatie een impuls leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oelemarkt, Schoolstraat en Emmasingel.

4.3. Splitsing boerderij

Een belangrijk aspect binnen de herontwikkeling van de boerderij betreft de splitsing hiervan. In het voorgestelde plan wordt de boerderij gesplitst in 4 studio's/appartementen met oppervlaktes variërend van ca. 45 tot ca. 60 m² GO. Gemeente Weert heeft eerder aangegeven dat panden met een woonbestemming in principe slechts in twee eenheden gesplitst mogen worden. Trullo heeft aangegeven dat een splitsing in twee eenheden niet haalbaar en wenselijk is. Trullo en de gemeente Weert hebben tijdens een eerder overleg al gesproken over de splitsing in vier eenheden (zie verslag d.d. 1 mei 2023). Onderstaand volgt de eerder besproken onderbouwing.

Om advies in te winnen t.a.v. het meest passende woningtype en woonoppervlak voor de eenheden in de boerderij, is Dwars Makelaars ingeschakeld. Ook de visie van Trullo is in deze onderbouwing meegenomen.

Gesteld wordt dat de boerderij en het buurpand met de 13 studio's niet los van elkaar beschouwd kunnen worden. Ze zijn tot elkaar 'veroordeeld' gezien het feit dat ze nauw tot elkaar toe gekeerd en georiënteerd zijn, en ze hun buitenruimte / entreezone delen. E.e.a. is schematisch weergegeven in figuur 8. Op basis hiervan werd door Dwars Makelaars geadviseerd de woningtypologieën in de boerderij aan te laten sluiten op de eenheden in het buurpand, neerkomend op stadse studio's met oppervlaktes van zo'n 35 m² GO als meest passend product.

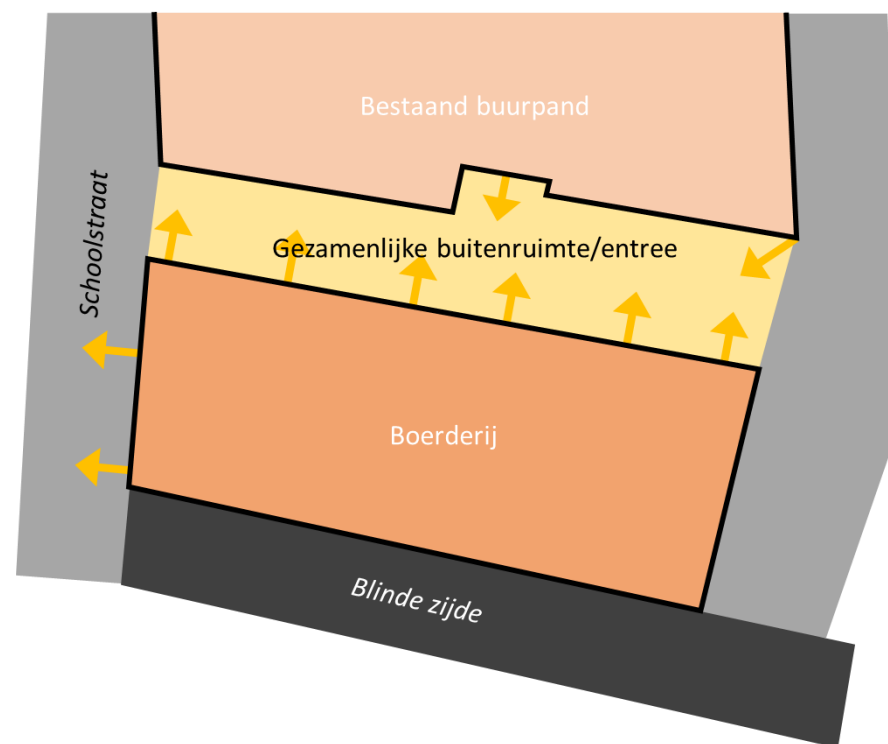
Daarentegen wordt door de gemeente aangegeven te sturen op woningen van minimaal 70 m², wat door de makelaar als te groot wordt beschouwd voor deze binnenstedelijke plek in relatie tot zijn omgeving. Daarnaast zou voor deze grotere woningen geen rechtvaardige huur gerealiseerd kunnen worden op deze locatie, in relatie tot de context.

Alle belangen afwegende, en rekening houdend met de bouwkundige structuur van het monumentale pand, is in dit initiatief gekomen tot een viertal stadse studio's/appartementen met gebruiksoppervlaktes van ca. 45 tot ca. 60 m² GO. Het ontwerp bevestigt dat binnen deze oppervlakten volwaardige, functionele en kwalitatieve wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Hiermee voorziet dit scenario het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

Tijdens de gevoerde overleggen tussen Trullo en gemeente Weert is door gemeente Weert informeel aangegeven in principe open te staan voor een splitsing in maximaal 4 eenheden, mits hier een goede onderbouwing voor gegeven wordt.

4.4. Parkeren

Gezien de gemeente Weert een verouderd parkeerbeleid kent (2006), zijn reeds in 2022 afspraken gemaakt over de parkeeruitgangspunten. Met de parkeerafdeling is daarom destijds besproken de landelijke CROW-richtlijn, voor centrumlocaties in matig stedelijke gebieden te hanteren. In lijn met het CROW is de afspraak gemaakt om voor de studio's in de boerderij een parkeernorm van 0,55 te hanteren, bestaande uit 0,25 bewonersaandeel en 0,30 bezoekersaandeel. In totaal resulteert dit in een parkeerbehoefte (inclusief bezoekers) van 2,2 parkeerplek. Om deze reden zijn drie parkeerplaatsen voorzien in het plangebied. De gevoerde correspondentie met de gemeente Weert t.a.v. de parkeernorm, is toegevoegd als bijlage B.



Figuur 8: Indicatieve schets ter visualisatie hoe boerderij en buurpand tot elkaar gericht/ 'veroordeeld' zijn.

4.5. Overige punten

Voor de studio's in de boerderij zal ook een collectieve fietsenberging voorzien worden, alsmede bergruimte. Dit zal gerealiseerd worden in de kelder van het buurpand met de 13 studio's, welke in eigendom is van de initiatiefnemer. Deze kelder is middels een luie trap met fietsgoot van buitenaf bereikbaar, en is op de situatietekening zichtbaar (achtergevel buurpand). De tekeningen van de fietsenberging en bergruimte zullen bij de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag bijgevoegd worden.

Wat betreft afvalopslag, is het buurpand voorzien van een grote collectieve afvalcontainer. Het idee is om de studio's in de boerderij hier ook gebruik van te laten maken. Daarnaast is het een optie om gebruik te maken van de in de binnenstad aanwezige ondergrondse afvalcontainers.

5. Participatie

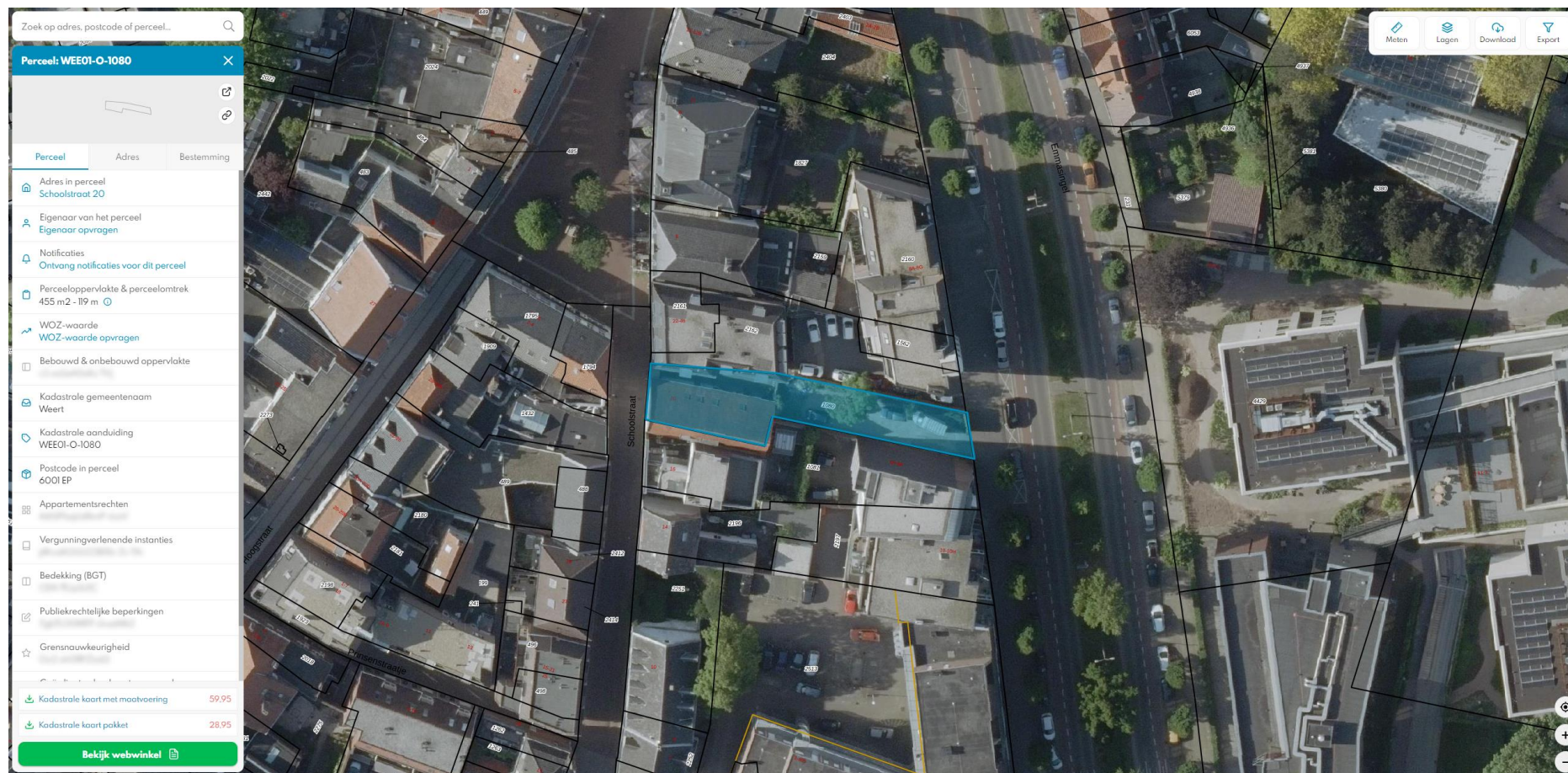
In overleg met de gemeente Weert is bepaald dat het participatietraject wordt opgestart ná het verkrijgen van een principeakkoord. Het initiatief behoort overigens tot categorie 3, en na het invullen van de 'Quickscan Participatie Ruimtelijk' op de website van de gemeente Weert is gebleken dat er sprake is van niveau 1: lichte participatie.

Voornemen is om na een principeakkoord een informatieavond te organiseren voor direct betrokkenen en omwonenden, waarbij het initiatief wordt toegelicht. Daarnaast zal tijdens deze sessie een inventarisatie plaatsvinden van eventuele opmerkingen, vragen en zorgen, welke leven bij de belanghebbenden. Deze inventarisatie zal worden gewogen en zo mogelijk meegenomen worden in de verdere planuitwerking.

Vooruitlopend op dit participatietraject heeft reeds een informatief gesprek plaatsgevonden met de bewoner van Schoolstraat nr. 18 (buurman rechterzijde). Deze juicht het initiatief en de renovatie van de boerderij toe. Van dit overleg is een gespreksnotitie gemaakt.

Bijlage A – Kadastrale situatietekening

Op onderstaande kadastrale situatietekening is uitsluitend het perceel van de monumentale stadsboerderij aangegeven.



Bijlage B – Correspondentie parkeernorm

Van: Jurjen Feld : [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 september 2022 13:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Parkeren Schoolstraat

Beste [REDACTED]

Bedankt voor jouw reactie. Hierbij de bevestiging dat ik akkoord ga met de onderbouwing.

Wel zou ik voor de volledigheid benoemen dat conform de CROW norm dus bij een appartement wordt uitgegaan van 0,25 parkeerplaats per bewoner en 0,30 parkeerplaats per bezoeker.

Mocht iemand anders de aanvraag beoordelen dan zal deze wellicht opnieuw dezelfde vraag stellen als dit niet duidelijk staat genoemd.

Graag deze informatie dus opnemen in de aanvraag.

Met vriendelijke groet,

Jurjen Feld
Parkeerregisseur
Gemeente Weert
Telefoon: 0495 – 575216
[REDACTED]