



leden van de gemeenteraad

Reuver, 13 november 2017
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 201713440
Onderwerp: RIB voortgang woningbouw plan 'Tuinbouwloods'

Geachte leden van de gemeenteraad,

In onze RIB van 2 december 2016 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang in de woningbouw. Destijds zijn wij ook ingegaan op de locatie 'Tuinbouwloods'. Het voornemen was om 6 starterswoningen (uitgevoerd als twee onder een kap woningen) en 4 vrijesectorkavels tussen de Kerstenbergweg en de Vossenbergring te realiseren.

Inmiddels heeft initiatiefnemer ons verzocht om de plannen te mogen aanpassen. Het nieuwe plan is om 9 woningen ter plaatse te realiseren in plaats van de eerder genoemde 10 woningen. Verder wil hij de doelgroep verbreden door 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen te mogen realiseren in plaats van enkel starterswoningen. In de eerste behoefte aan starterswoningen is voorzien op de locatie Jufvrouw Henssenlaan. Door op de locatie 'Tuinbouwloods' de doelgroep te verbreden, is deze locatie bereikbaar voor zowel starters als ouderen.

Wij bieden initiatiefnemer ruimte het aangepast plan verder uit te werken. Het aangepast plan is getoetst aan ons volkshuisvestingsbeleid. Het betreft de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 en het afwegingskader voor woningbouwlocaties en woningbouwinitiatieven. Dit afwegingskader treft u bijgaand aan (bijlage 1). Wanneer een plan op basis van het afwegingskader meer dan 8 punten scoort, waarvan minimaal 4 punten op het aspect ruimtelijk, dan is een plan wenselijk. Het gewijzigd plan is getoetst en scoort meer dan 8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk' (zie bijlage 2). Dit betekent dat het gewijzigd plan wenselijk is en past in het volkshuisvestingsbeleid.

Wij verwachten dat het, gelet op ontwikkeltijd en proceduretijd voor het bestemmingsplan, ongeveer een jaar gaat duren voordat op deze locatie de woningbouw zal starten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Beesel,

drs. R.R.M. Halffman,
secretaris

dr. P. Dassen-Housen,
burgemeester

Afwegingskader Woningbouw

vastgesteld burgemeester en wethouders: 15-2-2017

naam/adres bouwplan:

kern:

gemeente:

Stap 1 Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader

ruimtelijk					
Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)	inbreiding	uitbreiding	
2	hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed	ja	nee	
3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen: afname aantal woningen (t/m saldo 0) verdichting: toename van het aantal woningen	min 1 of meer	gelijk of meer	
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid	ja	nee	
5	versterken verzorgingsstructuur	Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	ja	nee	
6	herbestemming monument	nieuwe functie voor een monument anders dan oorspronkelijke functie	ja	nee	

opvulling tot 2 open kavel 1 punt, inbreiding grotere locatie 2 punten uitbreiding 0 punt

altijd 2 punten

1 punt tenminste 20% woningen minder, 2 punt tenminste 30% woningen minder

uitsluitend langdurige leegstand 1 punt, bij meerdere criteria 2 punten

alleen punten als het om grotere ontwikkeling gaat

gemeentelijk of rijksmonument 1 punt, monument binnen beschermd dorpsgezicht 2 punt

volkshuisvestelijk					
Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	score
6	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangevoeld moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	ja	nee	
7	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, gescheiden personen; overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte	ja	nee	
8	Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn? Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?	ja	nee	
9	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	ja	nee	
10	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	ja	nee	
11	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?	ja	nee	
12	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)?	ja	nee	
Totaalscore					

beoogde doelgroepen volgens woonvisie of woningmarktonderzoek t.b.v. starters en senioren 2 punten

meer dan EPC bouwbesluit = 1 punt, nul op de meter 2 punt

0-4 punten	plan niet wenselijk
5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'	plan heroverwegen (aantal/type won., fasering)
9 punten	plan uitvoeren

Stap 2 Beoordeling financieel/juridische gevolgen als plan doorgaat

Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	ja	nee	
13	Economische uitvoerbaarheid	Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten; is er al afgeboekt etc)	ja	nee	
14	Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreëerd)	nee	ja	
15	Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen	nee	ja	
16	Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken)	nee	ja	

Stap 2 Beoordeling financieel/juridische gevolgen als plan niet doorgaat

Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	ja	nee	
13	Economische uitvoerbaarheid	Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten; is er al afgeboekt etc)	ja	nee	
14	Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreëerd)	nee	ja	
15	Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen	nee	ja	
16	Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken)	nee	ja	

Bijlage 2: toepassing afwegingskader

Stap 1	Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader		
		ruimtelijk	
Volg nr.	Omschrijving	nadere uitleg	score
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)	2 (Het betreft een inbreiding van een grotere locatie).
2	hergebruik bestaand vastgoed	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed	0
3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	verdunnen: afname aantal woningen (t/m saldo 0) verdichting: toename van het aantal woningen	0
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid	2 (Ter plaatse is in de bodem een verontreiniging van zware metalen geconstateerd. Deze verontreiniging wordt gesaneerd. De kavel heeft een bedrijfsbestemming met voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonfunctie).
5	versterken verzorgingsstructuur	Leverd het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	1 (Het verzoek leidt tot een toename van in totaal 9 woningen. Het plan levert een bijdrage aan de instandhouding van de dragende structuur van Beesel).
6	Herbestemming monument	nieuwe functie voor een monument anders dan oorspronkelijke functie	0
		volkshuisvestelijk	
7	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek	2 (Er is een tekort aan ouderenwoningen, duurdere eengezinskoopwoningen (vanaf € 260.000) en aan duurdere meergezinskoopwoningen (vanaf € 175.000). Het verzoek richt zich ondermeer speciaal op jongeren/starters en ouderen (levensloopbestig wonen).

8	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, gescheiden personen; overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte	0
9	Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn? Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?	0
10	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	0
11	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	2 (Het bouwplan omvat de realisatie van levensloopbestendige woningen).
12	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?	0
13	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)?	0