

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp:

Principebesluit voor het realiseren van vier levensloopbestendige en extra toegankelijke woningen op de locatie St. Jorisstraat 3, 5 en 7 in Beesel.

Afdeling/team: Ruimtelijke Ordening
Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick)
Auteur: Smeets, S.G.M.
Datum vergadering:

1. Aanleiding

In november 2018 is er een principebesluit ingediend voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen op de locatie St. Jorisstraat 3, 5 en 7 in Beesel. Naar aanleiding van dit principeverzoek wordt nu een principebesluit voorgesteld.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Doelstelling is de beantwoording van het principeverzoek.

Uitgangspunt is het bestemmingsplan, het gemeentelijk- en provinciaal beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en woningbouw.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing

4. Toelichting

In november 2018 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om in totaal vier levensloopbestendige woningen en extra toegankelijke woningen te realiseren op de locatie St. Jorisstraat 3, 5 en 7. In april 2019 zijn er aanvullende tekeningen ingediend.

Het bouwplan voorziet niet in een totale sloop, maar het plan voorziet er in om het gebouw weer voor een groot deel terug te brengen naar de staat uit 1928. Dit betekent dat het plan bestaat uit een gedeeltelijke restauratie van de bestaande bebouwing en een gedeeltelijke sloop.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Ter plekke geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde Gebieden' en gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen: enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding detailhandel, gebiedsaanduiding 'overige zone - AMK terreinen', dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Het toevoegen van woningen is op basis van bovenstaande bestemmingen niet toegestaan.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Medewerking is daarom alleen mogelijk via een omgevingsvergunning waarbij wij afwijken van het bestemmingsplan. Dit laatste noemen we een omgevingsvergunning voor een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Wat moet de initiatiefnemer hiervoor doen?

Hiervoor dient de initiatiefnemer een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

1. Planologisch strijdig gebruik
2. Bouwen
3. Aanleggen/wijzigen van een inrit
4. Slopen
5. Uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

Toetsing aan woonbeleid

In de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) is ter plekke 1 woning geregistreerd. Het verzoek betreft dus een toevoeging van 3 wooneenheden.

Een verzoek om nieuwe woningen te realiseren, wordt getoetst aan het lokale- en regionale woonbeleid. In 2016 heeft de gemeenteraad van Beesel een woonvisie vastgesteld. Dit is het actuele woonbeleid. Daaraan is het plan getoetst.

Uitgangspunt is dat een bouwplan moet voorzien in een actuele behoefte.

- We willen zorgen voor voldoende geschikte woningen voor jongeren/starters, ouderen/zorgbehoevenden en statushouders. Met de ontwikkeling van deze extra toegankelijke én nultredenwoningen komt dit bouwplan tegemoet aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit past ook bij het streven van de gemeente om inwoners langer zelfstandig te laten wonen.
- Een ander uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk vraaggestuurd bouwen. We constateren dat er een behoefte is woningen in de vrijesectorhuur en woningen in de duurdere prijsklassen.

Conclusie is dat dit bouwplan past binnen de bovengenoemde uitgangspunten van de woonvisie.

Toetsing afwegingskader woningbouwverzoeken

In de woonvisie is vastgelegd dat we woningbouwinitiatieven beoordelen aan de hand van een afwegingskader. Wij toetsen het bouwplan aan het actuele afwegingskader. Het afwegingskader passen wij toe om bouwinitiatieven op een objectieve manier te beoordelen.

Het verzoek is getoetst aan dit afwegingskader. De toets is als bijlage bij de antwoordbrief toegevoegd.

Het principeverzoek scoort in de categorie ruimtelijk 8 punten. Volgens het afwegingskader dient men bij het onderdeel 'ruimtelijk' minimaal 5 punten te behalen. Daarnaast dient het plan ook punten te scoren bij het onderdeel 'volkshuisvestelijk'. Hier worden 7 punten behaald. In totaal behaalt dit bouwplan 15 punten, wat betekent dat dit een wenselijk bouwplan is.

Economische zaken en andere ruimtelijke aspecten

Het bouwplan draagt bij aan de aanpak van winkelleegstand. De overige ruimtelijke voorwaarden zijn verwerkt in de antwoordbrief.

5. Visie Blij in Beesel

Het bouwplan draagt bij aan het thema 'Fijn wonen': het draagt bij aan een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap met voldoende woningen voor jong en oud in een groene omgeving.

6. Integrale afstemming

Het principeverzoek heeft gerouleerd via de adviseurs binnen de teams ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordening, vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) en milieu.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

De initiatiefnemer wordt via de bijgevoegde conceptbrief geïnformeerd.

- b. Financieel

n.v.t.

- c. Juridisch

n.v.t.

- d. Collegeprogramma

In de Ambitie Agenda wordt omschreven dat we streven naar een realistisch woningaanbod dat past bij de vraag. Bijgaand bouwplan voorziet in een kwalitatieve woonbehoefte voor deze gemeente. Daarnaast wordt in de Ambitie Agenda aangegeven dat toegankelijkheid een belangrijk toetsingskader is bij beleid. Dit is verwerkt in het afwegingskader voor woningbouwverzoeken en uiteindelijk vindt dit ook een uitwerking in bijgevoegd plan.

- e. Risico's

n.v.t.

7. Toegankelijkheid

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de woningen levensloopbestendig en extra toegankelijk uit te voeren. De woningen zijn volgens de tekeningen voorzien van een lift.

8. Duurzaamheid

De initiatiefnemer wil graag zonnepanelen plaatsen op de bijbouwen van de woningen. Naar alle waarschijnlijkheid worden de nieuwe woningen ook duurzamer uitgevoerd dan de normen uit de bouwregels uit de tijd van de oprichting van de panden.

9. Voorstel / advies

- In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van vier levensloopbestendige en extra toegankelijke woningen op de locatie St. Jorisstraat 3, 5 en 7 in Beesel, onder de voorwaarden zoals omschreven in bijgevoegde concept antwoordbrief met Verseon-nummer 201906330. Medewerking kan verleend worden aan een plan dat overeenkomt met de tekeningen die zijn ingediend bij het principeverzoek op 2 april 2019.
- In te stemmen met het verzenden van bijgevoegde concept antwoordbrief.

