

## Collegevoorstel

<b>Onderwerp</b>  Principebesluit bouw 8 levensloopbestendige woningen locatie Kerkstraat G3534	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers cluster/team: Algemene Zaken / Ruimtelijke Ordening opsteller: Selly Smeets datum vergadering: 8 juni 2021 zaaknummer: 0889249434
---	---

### Samenvatting

Op 24 december 2020 heeft Gemeente Beesel een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van acht levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat in Beesel. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3534.  
Het voorgestelde principebesluit wijst het ingediende verzoek af.

### Voorstel / advies

- Geen principemedewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek voor het realiseren van 8 levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat in Beesel. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3534.
- Initiatiefnemer hierover te informeren conform bijgevoegde concept-antwoordbrief.

### Beslissing BenW

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Op 24 december 2020 heeft gemeente Beesel een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van acht levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat in Beesel. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3534.

### 2. Doelstelling

Uw college wordt gevraagd in een principebesluit kenbaar te maken of het medewerking verleent aan een procedure voor het voorgenomen bouwplan, en onder welke voorwaarden.

### 3. Uitgangssituatie

Een goede ruimtelijke ordening.

### 4. Rol gemeente

Uw college is bevoegd gezag om op het voorliggende principeverzoek een (informeel) besluit te nemen, passend binnen de gemeentelijke doelstellingen, beleid en kaders.

### 5. Toelichting

Op 24 december 2020 heeft gemeente Beesel een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van acht levensloopbestendige woningen op het onbebouwde perceel aan de Kerkstraat in Beesel.

#### Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch – onbebouwd'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Verder geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en de aanduiding overige zone 'AMK – terreinen'.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Beschermd dorpsgezicht verder toegelicht. De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is niet bedoeld voor het exact behouden van de uiterlijke verschijningsvorm van Beesel zoals die zich nu voordoet. De belangrijkste reden voor de aanwijzing is de zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden zoals die door de eeuwen heen zijn ontstaan. Door het Gelders Genootschap is een toelichting geschreven bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Deze toelichting is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de in deze toelichting beschreven cultuurhistorische waarden, zodat de ontwikkelingsgeschiedenis zichtbaar blijft voor de komende generaties. Daarnaast maken de cultuurhistorische waarden onderdeel uit van de eigenheid van de omgeving. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Dit betekent dus niet dat er geen bebouwing mogelijk is, wel dat bij bebouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld.

Op basis van de bestemming en bestemmingsplanregels is het realiseren van nieuwe woningen niet rechtstreeks toegestaan.

#### Is het initiatief alsnog mogelijk?

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging nodig. Het college kan alleen meewerken aan één van deze procedures als het initiatief voldoet aan beleid en na afweging van belangen.

Overwegingen:

#### A. Het woonbeleid geeft mogelijkheden

Het verzoek is getoetst aan het woonbeleid. Het woonbeleid ligt vast in de lokale woonvisie (2016) en de herijking van de Woonvisie gemeente Beesel (2019) en de regionale woonvisie Noord-Limburg (2020). Daarnaast heeft het college in december 2020 het uitvoeringsprogramma wonen voor de kern Beesel vastgesteld. Conclusie van deze toets is:

*Het initiatief scoort niet maximaal in het ruimtelijke deel van het afwegingskader*

Wij hanteren een afwegingskader om nieuwe woningbouwverzoeken te beoordelen. Daarbij hanteren we de gedachte: 'de juiste woning (voor de juiste doelgroep) op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar'.

Het initiatief scoort niet maximaal in het ruimtelijke deel van het afwegingskader voor woningbouwverzoeken, maar geeft wel invulling aan de woonbehoefte voor de kern Beesel, zoals verwoord in het uitvoeringsprogramma wonen, kern Beesel.

*Het initiatief geeft invulling aan de kwalitatieve woonbehoefte*

In 2019 heeft de gemeenteraad de herijking van de lokale woonvisie vastgesteld. Een compacte woningmarktanalyse maakt hier onderdeel van uit. Uit deze rapportage blijkt een grote behoefte aan nultredenwoningen. Dit geldt ook voor de kern Beesel.

De initiatiefnemer stelt voor om op het perceel 8 levensloopbestendige woningen te realiseren. Het initiatief sluit daarmee goed aan bij de kwalitatieve woonbehoefte uit de herijking van de woonvisie. Dit blijkt ook uit de daadwerkelijke vraag uit de markt. Na de bekendmaking in het wooncafé hebben zich circa 20 belangstellenden gemeld bij de initiatiefnemer.

Om de woonbehoefte in de kern Beesel beter invulling te kunnen geven, is het uitvoeringsprogramma wonen, kern Beesel vastgesteld, op basis van het uitgangspunt: 'de juiste woning (voor de juiste doelgroep) op de juiste plek en met name op het juiste moment beschikbaar'.

*De locatie is kansrijk volgens het uitvoeringsprogramma wonen, kern Beesel*

Het college heeft op 15 december 2020 het uitvoeringsprogramma wonen voor de kern Beesel vastgesteld.

De Gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Regionale woonvisie 2020-2024 (14 september 2020) en een tweetal moties (6 juli en 3 november) het college opgedragen de realisatie van 20 koopwoningen en 15 huurwoningen mogelijk te maken in de kern Beesel inclusief een innovatief woonconcept. Samen met de kern Beesel (werkgroep wonen van Blie in Beesel) en woningcorporatie Nester is het uitvoeringsprogramma wonen voor de kern Beesel tot stand gekomen. Hierin zijn de meest kansrijke locaties voor woningbouw geprioriteerd voor de korte termijn en de midden lange termijn (2024-2030). De focus ligt in het uitvoeringsprogramma op wonen en de kansen om dit op korte en middellange termijn te realiseren. Er is in mindere mate sprake geweest van een brede integrale afweging waarbij alle ruimtelijke economische aspecten zijn betrokken zoals milieu, recreatie toerisme en dergelijke. Deze afweging vindt per locatie plaats, in dit geval aan de hand van het ingediende principeverzoek.

De locatie aan de Kerkstraat is benoemd als een kansrijke locatie in het uitvoeringsprogramma wonen voor de kern Beesel. Het betreft een braakliggend perceel dat ligt binnen het bestaand bebouwd gebied, nabij het centrum en het is mogelijk om relatief snel te starten.

**B. De monumentencommissie adviseert om geen bebouwing toe te staan**

De locatie is gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door:

- a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen;
- c. de landschappelijk inpassing van de gebouwen.

Voor gebouwen en overige bouwwerken geldt dat deze naar aard en afmetingen moeten passen binnen het stedenbouwkundig beeld voor zover van cultuurhistorisch belang en ze dienen in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten zoals benoemd in het bestemmingsplan.

Tevens is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### *Advies monumentencommissie*

Het voorliggende verzoek is besproken in de monumentencommissie in verband met de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel. Het perceel ligt veel lager in het landschap dan de omgeving. Hier kunnen meerdere verklaringen zijn. Een verklaring is, dat het mogelijk vroeger een dobbe (een vroegere drenkplaats voor het vee) was. Van daar werd het vee uit het dorp verzameld en door de dorpsheer naar het buitengebied gevoerd om daar te weiden. Het is ook mogelijk dat daar leem is gewonnen voor de bouw van boerderijen in Beesel.

De openheid en lage ligging is zo karakteristiek voor dit oudste deel van het dorp dat de commissie van mening is, dat bebouwing van het perceel, zeker in een aaneengesloten vorm zoals gesuggereerd, niet past binnen het beschermd dorpsgezicht en het open agrarische karakter van dit deel van het dorpsgezicht en de agrarische sfeer die dit deel van het dorp nu nog uitstraalt.

Aan de overzijde van het perceel ligt al een aaneengesloten bebouwing met een aantal woningen die naar het oordeel van de commissie niet past binnen deze omgeving. Deze bebouwing werd echter opgericht voor het gebied werd aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Binnen het beschermd dorpsgezicht vindt de monumentencommissie bebouwing van dit perceel niet passend. Zij adviseert het college bebouwing op te richten op minder kwetsbare plekken in Beesel.

Zij heeft op 17 februari 2021 daarom een negatief advies gegeven

De commissie adviseert om geen bebouwing toe te staan op dit perceel.

#### **C. Vanuit recreatie en toerisme wordt gepleit om geen medewerking te verlenen aan het voorliggende plan**

De Kerkstraat (en het verlengde daarvan, Ouddorp) ligt aan het Fietsknooppunten netwerk en aan het wandelnetwerk Wandelaars en fietsers die nu Beesel in of uit fietsen/ wandelen ervaren door het bestaande groen/ de open locatie een geleidelijke overgang van open (Maaszijde) naar gesloten (bebouwde kom). Het is één van de charmes van het kerkdorp Beesel dat een dergelijke overgang voor wandelaars en fietser geleidelijk gebeurt. Het voorliggende bouwplan heeft tot gevolg dat het open karakter van deze locatie verloren gaat. Hetgeen ook ten koste gaat van de beleving van wandelaars en fietsers.

Vanuit recreatie en toerisme wordt er dan ook voor gepleit om geen medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.

#### **D. Omwonenden hebben petitie gestart voor behoud van het beschermd dorpsgezicht**

Omwonenden van het perceel aan de Kerkstraat zijn een petitie gestart namens de inwoners van Beesel, toeristen en natuur- en cultuurliefhebbers. Zij constateren in de petitie:

- dat het beschermd dorpsgezicht, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan van de gemeente Beesel en in het Rapport van Gelders Genootschap, zijn bijzondere status dreigt te verliezen.
- dat, door de geplande woningbouw, het unieke karakter van dit gebied ernstig in gevaar is.
- dat de toeristische aantrekkingskracht van dit gebied, genoemd in diverse beschrijvingen van fiets- en wandelroutes en beleefd door toeristen, zal afnemen;

In de petitie wordt gemeente Beesel verzocht géén toestemming te verlenen voor woningbouw in het beschermd dorpsgezicht in de groene open zone tussen het huidige dorpshart en Ouddorp ('de paardenwei') en voorts het open karakter daarvan te waarborgen.

De petitie is inmiddels 438 keer ondertekend.

Met de petitie en gebruikmaking van het inspreekrecht bij de gemeenteraad hebben de omwonenden hun visie en argumenten om de locatie niet te bebouwen toegelicht.

#### **E. Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden**

Tijdens het digitale wooncafé in februari j.l. is toegezegd dat een omgevingsdialoog zal plaatsvinden met de omwonenden van de ontwikkellocaties. In april heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden met de initiatiefnemer van het principeverzoek, de initiatiefnemers van de petitie en aantal betrokken omwonenden. De deelnemers hebben hun standpunt en visie toegelicht in dit (digitale) gesprek.

De omgeving ziet bebouwing niet zitten vanwege het beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorische en toeristische aspecten. De initiatiefnemer acht bebouwing wel mogelijk en wenselijk en heeft circa 20 gegadigden.

Het verslag vindt u terug als bijlage van dit collegevoorstel.

#### **F. Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit**

Gezien de bovenstaande bezwaren, komen we niet toe tot een verdere beoordeling op het gebied van stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

#### **G. Advies en conclusie**

We vinden het positief dat de ontwikkelende partij in het dorp Beesel aan de slag wenst te gaan met de realisatie van levensloopbestendige woningen, maar de ambtelijke conclusie op basis van een brede integrale afweging op locatieniveau is om geen medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan. Het voorliggende bouwplan is op deze plek is niet passend in de omgeving en betekent een te grote aantasting van de cultuurhistorische en toeristische waarden .

Ambtelijk advies is om daarom geen medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Dit verzoek voldoet niet aan de gedachte 'de juiste woning, (voor de juiste doelgroep), op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar.

#### **Hoe verder met de woningbouwontwikkelingen in de kern Beesel?**

In de kern Beesel is nog steeds een behoefte aan extra woningen.

In de afwegingen in het uitvoeringsprogramma wonen voor de kern Beesel, zijn snelheid en beschikbaarheid als belangrijke criteria meegewogen. In de afgelopen maanden is gebleken dat er wellicht ook andere potentiële locaties op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. We komen hiervoor met een afzonderlijk voorstel naar uw College.

### **6. Visie Blij in Beesel**

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. In de visie is het speerpunt 'Fijn Wonen' opgenomen. We streven naar een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap. Met voldoende woningen voor jong en oud in een groene omgeving.

Bovenstaande doelstelling laat goed zien met welk spanningsveld dit principeverzoek te maken heeft. Enerzijds is de wens aanwezig om voldoende woningen te realiseren voor jong en oud, anderzijds streven we naar een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woonomgeving. Deze doelen zijn niet altijd verenigbaar.

### **7. Integrale afstemming**

Voor de behandeling van het verzoek zijn adviezen opgevraagd bij Rijkswaterstaat en binnen afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

- a. Collegeprogramma  
Fijn wonen
- b. Financieel  
Conform de legesverordening, brengen we leges in rekening bij de initiatiefnemer voor het in behandeling nemen van een principeverzoek.
- c. Juridisch  
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Awb (Algemene wet bestuursrecht).  
Tegen een principebesluit staat geen bezwaar en beroep open.

- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit via bijgevoegde (concept)antwoordbrief. De deelnemers aan de omgevingsdialog worden ook op de hoogte gesteld van het collegebesluit.

## **8. Toegankelijkheid**

Het verzoek betreft de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, deze zijn geschikt voor jong en oud.

## **9. Duurzaamheid**

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

## **Bijlagen**

1. Concept-antwoordbrief
2. Principeverzoek 24-12-2020
3. Situatietekening 24-12-2020
4. Begeleidende e-mail 24-12-2020 bij principeverzoek
5. Ontvangstbevestiging principeverzoek 5-1-2020
6. Verslag omgevingsdialog 8 april 2021