

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principeverzoek fam. van der Helm voor wijziging bestemming van de schuur bij pand Mgr. Theelenstraat 17 in Beesel en aanwijzing tot gemeentelijk monument.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	10 juli 2017

1. Aanleiding

Fam. van der Helm heeft een principeverzoek ingediend voor de wijziging van de bestemming van de schuur bij het pand Mgr. Theelenstraat 17 in Beesel. Zij willen het perceel splitsen en te koop aanbieden. In de schuur wil de familie een woning kunnen realiseren. De schuur is in een slechte onderhoudstoestand. Heemkundevereniging Maas- en Swalmdal heeft verzocht om de schuur aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Een aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft tot heden niet plaatsgevonden. Nu vraagt de eigenaar een principebesluit voor de aanwijzing tot gemeentelijk monument in combinatie met de mogelijkheid tot herbestemming als woning.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Behoud van cultureel erfgoed en behoud van het stedenbouwkundig beeld binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel. Voldoen aan de uitgangspunten van de Regionale structuurvisie Noord-Limburg en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente kan het proces faciliteren en het verzoek meenemen in het veegplan voor het bestemmingsplan bebouwde gebieden dat in voorbereiding is.

4. Toelichting

Zie bijgevoegd principeverzoek en andere bijlagen. Ik heb enkele gesprekken gevoerd, met de familie van der Helm. Hierin heb ik ook aangegeven, dat de mogelijkheden tot het scheppen van bouwtitels voor woningbouw momenteel onder druk staan. Dit vanwege het feit, dat de gemeente bezig is met het proces om bouwtitels te schrappen in het kader van de uitvoering van de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg. Toezeggingen zijn daarom niet gedaan.

Bij de afhandeling van het verzoek komen een aantal aspecten aan de orde:

1. past het verzoek binnen de volkshuisvestelijke kaders, is uw college bereid om een woninglocatie op deze plaats te bestemmen;
2. is het pand monumentwaardig;
3. wat zijn de consequenties van de aanwijzing tot monument;
4. kunnen we het verzoek meenemen in het veegplan voor het bestemmingsplan bebouwde gebieden;

Hieronder ga ik in op de verschillende vragen.

1. Het verzoek is beoordeeld volgens het afwegingskader woningbouw.

Volgens de beoordeling die voor de locatie is gemaakt, is het een plan dat ruimtelijk gewenst is. Op het aspect ruimtelijk scoort het verzoek 8 punten. Op het punt van volkshuisvesting is de wenselijkheid nog niet aangetoond. Hiervoor gelden de volgende afwegingscriteria: kwalitatieve woningbehoefte, bijzondere doelgroepen, flexibele of tijdelijk concept, gevarieerde wijkopbouw, levensloopbestendige woning, bijzondere rechts- of samenwerkingsvorm, duurzaamheid. Omdat er op dit moment geen concreet bouwplan ligt, kunnen wij het verzoek aan deze criteria niet toetsen. Wanneer uw college wil meewerken, kun u in een principebesluit voorwaarden stellen. Indien u de voorwaarden stelt, dat er bijvoorbeeld een levensloopbestendige woning moet komen en er meer wordt gedaan aan duurzaamheid dan het bouwbesluit voorschrijft, is er sprake van een initiatief, dat volgens het beoordelingskader een totaalscore heeft van 10 punten en daarmee uitvoerbaar is.

2 en 3. Van het pand is een concept-redengevende beschrijving gemaakt. De monumentencommissie heeft een positief advies gegeven over de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Volgens de erfgoedverordening gaat de gemeente niet over tot aanwijzing van een gemeentelijk monument, zonder overleg met de betrokken eigenaren. Ik heb met de familie gesprekken gevoerd over de vraag of op het perceel een woning kan worden opgericht. Omdat het bestemmingsplan dat niet toelaat is gezamenlijk gesproken over alternatieven. Daarover hebben nog enkele besprekingen plaatsgevonden. Bij monumenten zijn in het kader van het bestemmingsplan bebouwde gebieden meer mogelijkheden tot herbesteding voor woningen. Daarom heeft de familie een verzoek ingediend om mee te werken aan de wijziging naar een woonbestemming in combinatie met de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft de consequentie, dat er een instandhoudingsplicht ontstaat voor de eigenaren. De familie heeft aangegeven, dat het voor hun financieel niet haalbaar is om de historische bebouwing in stand te houden als deze niet verkocht kan worden voor een herbesteding tot woning. De familie wil tot verkoop overgaan om de schuur in stand te kunnen houden, terwijl zij er zelf de financiële middelen niet voor hebben. Verkoop is in hun ogen echter niet te verwachten wanneer de mogelijkheid is tot herbesteding als woning onbreekt.

De vraag of er geen andere alternatieven zijn tot herbesteding is niet nader onderzocht door betrokkenen.

4. Meenemen in het Veegplan voor het bestemmingsplan bebouwde gebieden is in mijn ogen op dit moment nog niet aan de orde. Er is immers geen concreet plan waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst. Er is zelfs nog geen kandidaat-koper voor het gebouw die tot verbouw en restauratie.

Momenteel is in de gemeente de procedure lopende voor het schrappen van bouwlocaties uit de bestemmingsplannen overeenkomstig de doelen die zijn gesteld in de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg. We weten nog niet hoeveel reductie aan locaties dit uiteindelijk zal opleveren en het kader van dynamisch voorraadbeheer. Het is in mijn ogen voorbarig om erop vooruit te lopen, dat er misschien ruimte ontstaat voor toevoeging van deze extra woning na afronding van het proces van schrappen van bouwlocaties. Bovendien is de vraag op elke termijn er wel een concreet bouwplan aan de orde is. Ik stel daarom voor op dit moment geen principemedewerking te verlenen voor deze locatie. Gelet op het feit, dat de eigenaar geen financiële middelen heeft om de betreffende schuur in stand te houden, stel ik ook voor om op dit moment niet over te gaan tot aanwijzing tot gemeentelijk monument ondanks het feit, dat het schuurgedeelte achter het pand Mgr. Theelenstraat 17 in principe monumentwaardig is. Uw college kan dit opnieuw in overweging nemen zodra er een concreet initiatief is.

I

5. Visie Blij in Beesel

Indien een woning voor de juiste doelgroep wordt gerealiseerd, kan een initiatief bijdragen aan het beleidsdoel fijn wonen. Dit hangt echter af van het initiatief dat nog moet binnenkomen.

6. Integrale afstemming

niet van toepassing

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

niet van toepassing

- b. Financieel

niet van toepassing

- c. Juridisch

niet van toepassing omdat het een principe-besluit betreft.

- d. Collegeprogramma

zie blij in Beesel.

- e. Risico's

niet van toepassing

7. Toegankelijkheid

Kan worden meegenomen op het moment, dat er een concreet initiatief wordt voorgelegd. Is nu niet aan de orde.

8. Voorstel / advies

Familie van de Helm berichten, dat:

1. u momenteel niet bereid bent om een principetoestemming te verlenen voor een woning in de schuur achter het pand Mgr. Theelenstraat 17 in Beesel.
2. de schuur bij het pand Mgr. Theelenstraat 17 niet aanwijzen tot gemeentelijk monument, ter voorkoming van het ontstaan van een instandhoudingverplichting en de financiële consequenties daarvan terwijl er momenteel geen concrete plannen zijn tot herbestemming die deze kosten kunnen dragen.