

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit vervolg project 'Woningen Kerstenbergweg Beesel'	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	13 november 2017

1. Aanleiding

Op 9 oktober 2017 ontvingen wij van initiatiefnemer het verzoek het project 'Woningen Kerstenbergweg Beesel' te wijzigen. Het project heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel sectie G nummers 2871, 3607 en 3575 (gedeeltelijk). De gemeente heeft ingestemd met de realisatie van 6 twee-aan-een geschakelde starterswoningen en 3 vrijstaande woningen tussen de Kerstenbergweg in het oosten en de Vossenbergh in het westen via een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan). De planologische procedure voor de benodigde bestemmingsplanwijziging is nog niet doorlopen.

Concreet vraagt initiatiefnemer om verbreding van de doelgroep van de woningen. In plaats van zes starterswoningen wenst hij zes levensloopbestendige en/of starterswoningen te bouwen. Het verzoek treft u bijgaand aan (zie bijlage).

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over het verzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

4. Toelichting

Advies: meewerken aan het verzoek

Voor de beoordeling van de wenselijkheid van nieuwe woningen passen wij het afwegingskader uit ons volkshuisvestingsbeleid toe. Dit kader volgt uit de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 en het afwegingskader voor woningbouwlocaties en woningbouwinitiatieven. Dit doen wij om bouwinitiatieven op een objectieve manier te kunnen vergelijken. Dit helpt ons bij het maken en onderbouwen van keuzes in het kader ter realisatie van het voornemen tot het schrappen van 40 procent van het teveel aan woningbouwlocaties.

Wanneer een plan 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'. De uitwerking van de toetsing treft u aan in het principebesluit. Daarom wordt u geadviseerd mee te werken aan het verzoek.

Om onduidelijkheid te voorkomen over de definitie van de begrippen 'levensloopbestendige woning' en 'starterswoning' wordt u geadviseerd een omschrijving voor deze begrippen vast te laten leggen in het bestemmingsplan. Een levensloopbestendige woning is een woning waarin alle basisvoorzieningen

(keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn. Een starterswoning is een woning met een maximale koopprijs die binnen het toepassingsbereik valt van de Verordening Starterslening gemeente Beesel 2017.

Gemeenteraad informeren via raadsinformatiebrief

In een raadsinformatiebrief van 2 december 2016 is de raad geïnformeerd over de voortgang in de woningbouw. Destijds bent u ook ingegaan op de locatie 'Tuinbouwloods'. U hebt de raad geïnformeerd over het voornemen om 6 starterswoningen als twee onder een kap woningen en 4 vrijesectorkavels te realiseren tussen de Kerstenbergweg en de Vossenbergh. Initiatiefnemer heeft ons al eerder verzocht om 9 woningen ter plaatse te realiseren in plaats van de genoemde 10 woningen. Verder wil hij nu de doelgroep verbreden zodat er 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen kunnen worden gebouwd. U wordt geadviseerd de raad via bijgevoegde raadsinformatiebrief tussentijds te informeren over deze ontwikkelingen op de locatie 'Tuinbouwloods'.

5. Visie Blij in Beesel

Het verzoek past binnen 'Blij in Beesel'. Er is in Beesel een behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen.

6. Integrale afstemming

Dit verzoek is afgestemd met de portefeuillehouder en FrTe.

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

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Niet van toepassing.

- c. Juridisch

Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat er geen bezwaar en beroep tegen open staat.

- d. Collegeprogramma

Het college zet in op vraaggericht, duurzaam en innovatief bouwen. Het uitgangspunt is een op behoefte toegespitste woningvoorraad (betaalbaar, flexibel, levensloopbestendig, zelf regie). Het verzoek draagt hier aan bij.

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

1. U werkt conform bijgevoegd principebesluit onder voorwaarden mee aan het verzoek. Concreet betekent dit dat in plaats van zes starterswoningen zes levensloopbestendige en/of starterswoningen in het postzegelplan worden meegenomen. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

A in levensloopbestendige woningen dienen alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig te zijn (definitie levensloopbestendige woning);

B een starterswoning is een woning met een maximale koopprijs die binnen het toepassingsbereik valt van de Verordening Starterslening gemeente Beesel 2017 (definitie starterswoning);

C uit een door initiatiefnemer ingediend bestemmingsplan behoort te volgen dat er geen planologische bezwaren zijn en het project aan de geldende wettelijke eisen voldoet.

D in de bestemmingsplanregels (en verbeelding) moet blijken dat:

- dat in het plangebied in totaal 9 woningen kunnen worden gebouwd;
- dat van de 9 woningen minimaal 6 levensloopbestendig en/of starterswoning zijn;
- bovenstaande definities van een levensloopbestendige woning en starterswoning van toepassing zijn.

2. De toegevoegde raadsinformatiebrief verzenden.