

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Realiseren van appartementen op locatie Rijksweg 43 t/m 49 in Reuver.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	15 mei 2017

1. Aanleiding

De eigenaren van de panden Rijksweg 43 t/m 49 in Reuver hebben een verzoek ingediend om deze locaties te saneren en er appartementen te mogen oprichten. Hun vraag is of dit past binnen de aantallen woningen die binnen de gemeente kunnen worden gerealiseerd.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uitgangspunt is bestemmingsplan Bebouwde gebieden. Momenteel staan er de panden van de voormalige apotheek en het Witte Huis die al jaren leeg staan en in verval zijn geraakt. Doelstelling van deze ontwikkeling is deze rotte plek te saneren en het stedenbouwkundig beeld van de doorgaande Rijksweg te verfraaien.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Overeenkomstig doelstellingen uit de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 zorgen voor een gevarieerd woningaanbod, dat zoveel mogelijk aansluit aan de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en de regio.

4. Toelichting

Het verzoek is treft u aan als bijlage. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het gewenst om mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling van een bouwplan op deze locatie. Het betreft een inbreidingslocatie en herontwikkeling van een rotte plek op een dominante plaats in de kern Reuver. Herontwikkeling van deze plek betekent een versterking van de structuur van de kern. De percelen liggen binnen het bestemmingsplan "Bebouwde gebieden". Ter plaatse geldt de bestemming "Centrum" (gemengde doeleinden, waaronder wonen) en de dubbelbestemming "Waarde archeologie 1". Binnen de regels van de bestemming Centrum is het mogelijk om het mogelijk om 22 appartementen op te richten mits de bebouwing blijft binnen de voorgeschreven maatvoering.

Volkshuisvesting:

De locatie is opgenomen op de planlijst van zowel de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en van de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 met een toevoeging van 20 woningen. Omdat er 3 woningen aanwezig zijn gaat het om een toevoeging van 19 woningen. Dit past binnende planlijst van de structuurvisie wonen. Dit betekent dat deze locatie regionaal niet meer hoeft te worden afgestemd. Het is gewenst om de aanvragers te bewegen om te bouwen voor de juiste doelgroep. Om de appartementen breed te kunnen inzetten is het gewenst dat deze worden gerealiseerd als levensloopbestendige appartementen. Mogelijke doelgroepen voor de appartementen als het huurappartementen worden, zijn senioren in het dure segment (boven de huurtoeslaggrens). Het is ook

mogelijk om er koopappartementen te realiseren voor senioren.

Duurzaamheid.

Met het oog op de doelstellingen die de gemeente zich stelt van energieneutraliteit in 2030 heeft het de voorkeur dat de appartementen worden gebouwd als nul op de meter woningen. Alhoewel het niet afdwingbaar is om dit te eisen van de initiatiefnemers stel ik toch voor om de aanvragers te vragen om dit als uitgangspunt mee te nemen bij de uitwerking van het initiatief.

Voor de overige te stellen randvoorwaarden verwijs ik naar de bijgevoegd ontwerp-principebesluit.

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen: het initiatief draagt bij aan de doelstelling fijn en duurzaam wonen, mits initiatiefnemers de appartementen zoveel mogelijk duurzaam realiseren en voor de juiste doelgroep. Het initiatief draagt daarnaast bij aan de verbetering van de woonomgeving in het gebied door sloop de bestaande bebouwing die gelet op de onderhoudstoestand een negatieve uitstraling heeft voor de omgeving.

6. Integrale afstemming

De door de betrokken disciplines ingebrachte opmerkingen zijn meegenomen in het advies en de antwoordbrief.

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

Niet van toepassing

- b. Financieel

Niet van toepassing, het betreft een particulier initiatief.

- c. Juridisch

De centrumbestemming geeft voor de bouw van de appartementen een rechtstreekse bouwtitel.

- d. Collegeprogramma

Zie Blij in Beesel.

- e. Risico's

Geen, de plannen worden gerealiseerd in opdracht van en voor risico van de initiatiefnemers.

7. Toegankelijkheid

Als de appartementen levensloopbestendig gerealiseerd worden, is de toegankelijkheid voor alle doelgroepen gewaarborgd.

8. Voorstel / advies

Principemedewerking verlenen overeenkomstig bijgevoegde ontwerp-brief.