Bijlage 1: Toetsing kaders " Nota Omdenken" Bosch ongenummerd

Ieder verzoek tot toevoeging van een of meerdere woningen wordt getoetst aan de kaders, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2016.

Betreft: Bouw van één woning in Budel op een locatie waar nu vanwege een milieucirkel van een agrarisch bedrijf niet gebouwd mag worden..

Woningbehoefte (middel)lange termijn
Er is behoefte aan diverse typen woningen en segmenten. Vooral het gebrek aan (middeldure huur-) woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en goedkope middeldure koopwoningen voor starters, wordt als nijpend ervaren. Daarnaast is er specifiek behoefte voor woningen die gemakkelijk aangepast kunnen worden aan het zorgniveau waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen in de eigen omgeving. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beoogde concept gaat uit van één levensloopbestendige woning.

Conclusie: er wordt één levensloopbestendige woning gebouwd. Aan dit type woningen is behoefte.

Ruimtelijke kwaliteit
Het perceel Bosch ongenummerd ligt in bestaand stedelijk gebied. Aangrenzend aan dit perceel is aan Bosch 2 een agrarisch bedrijf gevestigd waar dieren mogen gehouden. Met de eigenaar van dit bedrijf zijn afspraken gemaakt op grond waarvan geen dieren meer worden gehouden, waardoor de milieucirkel vervalt. Dit is een aanzienlijke verbetering voor het leefmilieu in de omgeving.

Conclusie: de ruimtelijke kwaliteit neemt toe door het gedeeltelijk beëindigen van het agrarisch bedrijf, waardoor het leefmilieu in de woonomgeving aanzienlijk verbetert.

Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand
Op het agrarisch bedrijf Bosch 2 mogen nu nog dieren worden gehouden. Er zijn afspraken gemaakt op grond waarvan dit wordt beëindigd. Daarmee wordt het bedrijf gedeeltelijk getransformeerd en ontstaat een situatie die meer passend is in de woonomgeving.

Conclusie: het agrarisch bedrijf wordt gedeeltelijk beëindigd.

Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen
Door de bouw van een levensloopbestendige woning wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd waarvan er op dit moment te weinig binnen de bestaande voorraad aanwezig zijn.

Conclusie: de woningbouw levert een bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte voor een specifieke doelgroep doordat de woning levensloopbestendig is.

Bijdrage aan sociale cohesie
Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als " het stimuleren van ontmoeten en delen". De gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging maakt de bouw van een aantal woningen mogelijk.

Conclusie: de woningbouw, die mogelijk wordt door gedeeltelijke beëindiging van het agrarische bedrijf kan bijdragen aan de versterking van de sociale cohesie.

Bijdrage aan duurzaamheid
De initiatiefnemer bouwt een woning die wat duurzaamheid betreft moet voldoen aan de ambitie die in de Woonvisie is opgenomen.

Conclusie: de woning levert een bijdrage aan duurzaamheid.

Juridisch-planologische status
Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch-planologische status. Er is geen wijzigingsbevoegdheid op het perceel vastgelegd. Enkel een onherroepelijk bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.
De afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Financiën
Door het onderhandelingsresultaat kan de gemeente inkomsten verwerven door de verkoop van bouwgrond. Met die te verwachten inkomsten zijn de lasten en risico´s voldoende afgedekt. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de grondexploitatie.

Conclusie: De financiële lasten en risico´s worden voldoende afgedekt door de te verwachten inkomsten uit de verkoop van bouwgrond.