

Collegevoorstel

Onderwerp principebesluit bouwen woonhofje 10 woningen Julianastraat 4a Reuver	portefeuillehouder: Marcel Roelofs cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening opsteller: Stan Peeters datum vergadering: 17 december 2024 zaaknummer: 0889393926
---	--

Samenvatting

Dit voorstel betreft een principebesluit voor de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie aan de Julianastraat 4a te Reuver naar woningbouw. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op de locatie 10 grondgebonden, levensloopbestendige woningen te bouwen. De locatie is in het Omgevingsplan gemeente Beesel bestemd tot 'Bedrijf'. Het initiatief past niet binnen deze bestemming, maar is ruimtelijk passend op deze locatie. Uw college wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw aan de Julianastraat 4a in Reuver.
2. Initiatiefnemer hierover te informeren middels bijgevoegde concept-antwoordbrief

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 4 oktober 2024 ontvingen wij het bijgevoegde principeverzoek voor het realiseren van woningbouw op de locatie Julianastraat 4a in Reuver. Het verzoek heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie B, nummer 2167.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

De locatie Julianastraat 4a is momenteel nog bebouwd met een leegstaande bedrijfsloods. Het voornemen bestaat om deze te slopen en vervangen door nieuwbouw in de vorm van 10 levensloopbestendige woningen.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft in relatie tot de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Toelichting

Beschrijving verzoek

Het ingekomen verzoek betreft de realisatie van woningbouw in de vorm van 10 levensloopbestendige grondgebonden woningen aan de Julianastraat 4a. Het terrein wordt verder ingericht met parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde zodat er een autovrij binnenhofje bij de woningen ontstaat.

Bestemmingsplan

De genoemde locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingcentrum'. Verder geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, omdat binnen de bestemming 'bedrijf' het gebruik voor wonen alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is op deze locatie niet aanwezig, waardoor het bouwen van woningen en het gebruik voor een woonfunctie ter plaatse niet is toegestaan.

Het initiatief kan planologisch mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan, of door een wijziging van het omgevingsplan. In beide gevallen moet de initiatiefnemer motiveren dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en waar nodig onderzoeken uitvoeren die dit aantonen. Daarnaast moet de initiatiefnemer aantonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden in het principebesluit.

Beleid

Het ingekomen verzoek past binnen ons gemeentelijk beleid. De locatie ligt in een woonwijk en wordt omgeven door bestaande woningen. Het plan geeft daarnaast invulling aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vanuit het woonbeleid betreft het een gewenste ontwikkeling: het initiatief bevat woningen voor de juiste doelgroep (levensloopbestendig, geschikt voor jong en oud) op de juiste plek (binnen een woonwijk). Daarnaast doet het verwijderen van de bestaande bedrijfsfunctie op deze locatie (solitair gelegen in een woonwijk) geen afbreuk aan de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid. Beleidsmatig dienen bedrijfsfuncties namelijk op bedrijventerreinen geconcentreerd te worden.

Vanuit stedenbouw en ruimtelijke inpasbaarheid vraagt het bouwplan nog nadere uitwerking. Voorafgaand aan de vervolgpcedure vragen wij de initiatiefnemer om het plan stedenbouwkundig nader uit te werken en af te stemmen met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit doen we om vooraf duidelijkheid te verkrijgen of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is en kan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen is dit namelijk een voorwaarde.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de gevraagde woningbouw functioneel en beleidsmatig een passende en gewenste ontwikkeling is op deze locatie. De stedenbouwkundige invulling van het bouwplan dient nader te worden uitgewerkt in het kader van het vervolgproces. Dit is als voorwaarde aan de voorgestelde principemedewerking verbonden. Wij adviseren uw college om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

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. Het initiatief sluit aan bij de visie en met name bij het speerpunten 'Fijn wonen'

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Fijn wonen'.
- b. Financieel
Niet van toepassing.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Er zijn geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemer wordt door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

Het initiatief zal voldoen aan de wettelijke eisen rondom toegankelijkheid. Ook wordt geadviseerd om in het kader van levensloopbestendigheid advies in te winnen bij de Voorlichtings- en Adviescommissie (VAC).

9. Duurzaamheid

Het initiatief zal voldoen aan de wettelijke eisen rondom duurzaamheid.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Concept principebesluit Julianastraat 4a
2. Principeverzoek 'Woonhofje Julianastraat 4a Reuver'
3. Foto's perceel - huidige situatie
4. Foto's sfeerimpressie - nieuwe situatie
5. Foto's perspectieven - nieuwe situatie
6. Situatietekeningen plattegronden en aanzicht nieuwe situatie
7. Brief bij principeverzoek