

Collegevoorstel

Onderwerp Collegevoorstel principebesluit nieuwbouw 6 appartementen Sint Jorisstraat 5-7	portefeuillehouder: Marcel Roelofs afdeling/team: Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimtelijke ordening opsteller: Suzanne Driessen datum vergadering: 5 september 2023 zaaknummer: 337158
--	--

Samenvatting

Dit voorstel betreft een principebesluit voor het ontwikkelen van een appartementengebouw van 6 levensloopbestendige koopappartementen op de locatie aan de Sint Jorisstraat 5-7 in Beesel. Initiatiefnemers wensen de bestaande, leegstaande bedrijfsloodsen op deze locatie te slopen. De beoogde nieuwbouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. Het terrein wordt verder ingericht met parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde en bergingen aan de achterzijde. Woningbouw is op deze locatie passend binnen ons beleid en het ingediende verzoek is ruimtelijk en stedenbouwkundig (onder voorwaarden) 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 6 appartementen aan de Sint Jorisstraat 5-7 in Beesel.
2. Initiatiefnemers hierover te informeren middels bijgevoegde concept-antwoordbrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 24 april 2023 ontvingen wij het bijgevoegde principeverzoek voor het bouwen van een appartementencomplex met 6 levensloopbestendige koopappartementen op de locatie Sint Jorisstraat 5-7 te Beesel. Het verzoek heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie A, nummers 3532 en 1505.

2. Doelstelling

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

3. Uitgangssituatie

De locatie aan de Sint Jorisstraat 5-7 is momenteel bebouwd met verouderde bedrijfsloodsen, die reeds langdurig leeg staan. In 2019 heeft een andere initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om de loodsen en de naastgelegen woning (huisnummer 3) te verbouwen naar vier grondgebonden levensloopbestendige woningen. Destijds heeft uw college daar een positief principebesluit op genomen. Dit eerdere initiatief heeft echter nooit geleid tot een formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Het verzoek dat momenteel voorligt is afkomstig van een andere initiatiefnemer. Dit nieuwe initiatief betreft weliswaar ook een woonfunctie, maar verschilt verder volledig van het eerdere initiatief. Het voorliggende initiatief heeft uitsluitend betrekking op de leegstaande bedrijfsloodsen op huisnummer 5 en 7; de bestaande woning op huisnummer 3 maakt geen onderdeel uit van dit verzoek.

4. Rol gemeente

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

5. Toelichting

Bestemmingsplan

Op de locatie waarop het verzoek betrekking heeft, zijn de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' van kracht. De locatie kent deels de enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'detailhandel' (perceelnummer 3532) en deels de enkelbestemming 'Bedrijf' (perceelnummer 1505). De gehele locatie kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – AMK terreinen'. Het perceel met nummer 3532 kent tot slot de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'.

De gevraagde woningbouw voldoet niet aan de bestemmingsplanregels van de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' en is daardoor strijdig met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' is nieuwbouw van woningen niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding is op deze locatie niet aanwezig, waardoor de appartementen binnen de bestemming 'Wonen' niet gebouwd mogen worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het bouwen van de appartementen en het gebruik voor een woonfunctie niet toegestaan.

Bovendien mag op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' in principe geen nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Daarnaast gelden aanvullende bouwregels, die zijn gericht op behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende waarden van het dorpsgezicht en het weren van bebouwing die niet in dit totaalbeeld past.

Beleid

Om te bepalen of het initiatief in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kan worden, is het initiatief getoetst aan ons geldende beleid. Het ingekomen verzoek past binnen ons gemeentelijk woonbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Beesel (2011), de Woonzorgvisie 2023 – 2033 gemeente Beesel en het Afwegingskader woningbouwverzoeken (2021). De woningbouw vindt plaats op de juiste plek, namelijk binnen het bestaande bebouwd gebied, op een locatie passend voor de doelgroep en dichtbij voorzieningen. Daarnaast past het type woningen (levensloopbestendige koopappartementen) binnen de woonbehoefte. Tot slot richt het initiatief zich op de juiste doelgroep (50-plussers), hetgeen

naar verwachting doorstroming op de woningmarkt teweeg brengt. In het concept principebesluit is de voorwaarde opgenomen dat de appartementen 100% levensloopbestendig uitgevoerd moeten worden.

Ruimtelijke inpassing, o.a. in beschermd dorpsgezicht

Zoals aangegeven ligt het bouwplan deels binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel. Hierdoor is een zorgvuldige inpassing ten opzichte van de omliggende bebouwing en beeldbepalende waarden van belang. In het kader van dit vooroverleg is het bouwplan daarom ter advisering voorgelegd aan de Omgevingscommissie MER-Beesel (welstand) en de Monumentencommissie gemeente Beesel (beschermd dorpsgezicht). Gedurende dit proces is het bouwplan meermaals aangepast, om invulling te geven aan de opmerkingen van beide commissies.

Het bouwplan is na enkele aanpassingen positief beoordeeld door de Omgevingscommissie MER-Beesel op het gebied van welstand. In het kader van de formele aanvraag om omgevingsvergunning zal het definitieve bouwplan ter finale goedkeuring worden voorgelegd aan deze commissie.

Op 19 juli 2023 is het bouwplan voor advies voorgelegd aan de Monumentencommissie gemeente Beesel. De commissie heeft het plan aangehouden. Zij constateert dat het bouwterrein voor de helft in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht ligt. De commissie betreurt het dat het landschappelijke wat hier nog voelbaar is – de overgang van het dorp naar het landschap – met dit plan verdwijnt. Ofschoon een dergelijke ontwikkeling wenselijk is voor het dorp Beesel, vraagt de commissie zich af of het op deze locatie moet plaatsvinden. Duidelijk is dat er reeds een planologische en stedenbouwkundige toets heeft plaatsgevonden en op dit plan klaarblijkelijk reeds een positief oordeel is afgegeven. Binnen deze randvoorwaarden ziet de commissie nog verbeterpunten op het gebied van de massaliteit van het gebouw en de harde confrontatie met het buurpand aan de linkerzijde. De commissie ziet graag het aangepaste ontwerp tegemoet.

Naar aanleiding van bovenstaand advies is het bouwplan aangepast naar de huidige versie (opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel). Dit laatste bouwplan dient nog voor advies voorgelegd te worden aan de Monumentencommissie gemeente Beesel. In het concept principebesluit is de voorwaarde opgenomen dat het bouwplan moet voldoen aan het bovenstaande advies. Voor het nemen van dit principebesluit biedt dit voldoende houvast.

Medewerking onder voorwaarden

Uit bovenstaande adviezen en de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat het voorgestelde bouwplan voor 6 appartementen onder voorwaarden inpasbaar op deze locatie. In het concept principebesluit zijn de voorwaarden voor medewerking opgesomd. Wij adviseren uw college daarom 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 speerpunt '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 initiatiefnemers worden door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

De appartementen worden 100% levensloopbestendig uitgevoerd en zijn zonder trappen en met een rolstoel toegankelijk.

9. Duurzaamheid

De appartementen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen (BENG) op basis van het Bouwbesluit 2012.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Concept brief principebesluit.
2. Formulier vooroverleg d.d. 24-4-2023.
3. Verkoopadvies Beesel 6 appartementen d.d. 24-4-2023.
4. Tekeningen bouwplan VO 01-08-2023 compleet.
5. Impressies bouwplan 01-08-2023 compleet.
6. Toelichting op aanpassingen nieuwbouw 6 appartementen Beesel 01-08-2023.