

Onderwerp	Principeverzoek nieuwe woningbouw Wijksestraat 6 in Heusden
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel

Aanleiding / voorgeschiedenis

We ontvingen van de eigenaar van Wijksestraat 6 in Heusden het principeverzoek om medewerking te verlenen aan de verbouw van het voormalige Chinese restaurant tot drie appartementen voor senioren.

Feitelijke informatie

Alle verzoeken om mee te werken aan nieuwe, niet geplande, woningbouw, worden op een eensluidende manier ambtelijk beoordeeld voordat deze ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Van elk verzoek worden allereerst de ruimtelijke en technische aspecten verzameld in een paspoort. De beoordeling hiervan betreft de 'ruimtelijke inpasbaarheid' van het betrokken verzoek. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden conform de Verordening Ruimte van de provincie. Zo nodig wordt de aanvrager om extra informatie gevraagd om deze beoordeling goed te kunnen doen. Voor verzoeken om nieuwe bedrijvigheid geldt een vergelijkbare procedure.

Daarna wordt ook gekeken naar het verzoek in het grotere geheel, op basis van de op dit moment bekende feiten en omstandigheden. Past het verzoek in de gemeentelijke woningbouwplanning, lopen er andere ontwikkelingen of projecten die invloed hebben op dit verzoek? En daarbij wordt ook beoordeeld of realisatie van het verzoek binnen drie jaar tot de mogelijkheden behoort. Zo niet, dan wordt voorgesteld om negatief te besluiten. Een principebesluit is altijd gebaseerd op de op dat moment bekende feiten en omstandigheden en die kunnen in een periode van drie jaar wijzigen.

Afweging

Hierna wordt het ingekomen verzoek kort toegelicht en worden de belangrijkste aspecten in de afweging op het verzoek benoemd.

Bestemmingsplan/bouwen



Het perceel Wijksestraat 6 heeft in het bestemmingsplan 'Heusden Vesting' de bestemming 'Horeca'. Het aantal woningen mag er niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Het bestaande aantal is één bedrijfswoning. Het gebruik van het pand, om er uitsluitend te wonen, en de twee extra appartementen zijn hiermee in strijd.

Het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' is echter wel voorstelbaar. De buurpanden en de tegenoverliggende panden hebben al de bestemming 'Wonen'.

De notitie 'Appartementenbeleid Vesting Heusden' is op 20 november 2007 vastgesteld. Deze notitie is een toetsingskader voor appartementen binnen de in het geldende bestemmingsplan toegestane bouwmassa voor wonen. Het bouwen van appartementen in de vesting past in een landelijke trend om het bestaande grondoppervlak in

Nederland intensiever te benutten. Bij gebruik van de regeling kan in de vesting plaatselijk intensiever worden gewoond, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande waardevolle bebouwingskarakteristiek. In de notitie staan de thema's leefbaarheid en cultuurhistorie centraal. Het toetsingskader bestaat onder andere uit stedenbouwkundige aspecten, monumentale aspecten, vormgeving en maatvoering, materialen, overlast (onder andere parkeren).

Bovenstaand toetsingskader zal in de nog in te dienen omgevingsaanvraag en het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan nader door initiatiefnemer moeten worden uitgewerkt en onderbouwd om een goed besluit mogelijk te maken. Dit voorliggende verzoek nieuwe woningbouw is in eerste instantie ingediend om af te tasten of drie appartementen voorstelbaar zijn.

Het genoemde toetsingskader wordt gebruikt bij aanvragen van planologische medewerking aan een plan dat voorziet in de realisatie van appartementen binnen de bestaande bouwmassa voor wonen. Het maximaal aantal toegestane gestapelde woningen binnen een bestaand pand bedraagt drie.

Kanttekeningen bij een verdere definitieve planuitwerking zijn de volgende:

- traditioneel wordt er bij elk appartement gezorgd voor een 'eigen' stukje buiten. Een gezamenlijk gebruik van de buitenruimte zou een optie kunnen zijn;
- inzetten op een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Initiatiefnemer moet hiervoor ook een bouwhistorisch onderzoek van het pand aanleveren. Hij heeft verder het idee opgevat om voor het appartement op de eerste verdieping een dakterras op de aanbouw te realiseren. Dit is niet toegestaan op basis van de welstandsnota.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet worden getoetst aan de regels uit het paraplubestemmingsplan Parkeren. Op basis van de nieuwe functie minus de parkeerbehoefte van de oude functie kan medewerking worden verleend. Voor het restaurant zijn dat nu namelijk zestien parkeerplaatsen en voor de bedrijfswoning twee parkeerplaatsen. Voor de te realiseren drie appartementen zijn in totaal zes parkeerplaatsen nodig. Kortom in de huidige situatie (restaurant en bovenwoning) zijn meer parkeerplaatsen nodig dan in de nieuwe, gewenste situatie.

Volkshuisvesting

Voor nieuwe particuliere woningbouwverzoeken is in principe maximaal één extra woning het uitgangspunt. Deze beleidsregel is op 19 december 2017 vastgesteld. In aanvulling daarop stelde u op 19 juni 2018 een afwegingskader vast, waarin criteria worden geformuleerd op basis waarvan van deze beleidsregel kan worden afgeweken. Dit afwegingskader biedt mogelijkheden voor het toestaan van de drie appartementen in het bestaande pand. De volgende vragen moeten dan positief beantwoord kunnen worden:

- betreft het hergebruik van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom?
- is het vastgoed behoudenswaardig?
- is het type woningen kwalitatief een aanvulling op de woningbouwplanning?

Dat is hier allemaal het geval.

Het is daarnaast ook een initiatief dat past binnen de nieuwe uitgangspunten van de woonvisie 'tHuis in Heusden'.

De gevraagde ontwikkeling zit nu natuurlijk nog niet in de huidige woningbouwplanning.

Het is in dit geval mogelijk om met de 'kruimelgevallenregeling' uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van de regels van het bestemmingsplan over het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Hierbij hoeft het aantal woningen niet gelijk te blijven.

Conclusie

Het voorstel is in principe positief, onder voorbehoud dat er op de hiervoor genoemde aspecten goede oplossingen gaan komen. Als dat naar tevredenheid gebeurt, kan deze locatie worden toegevoegd aan de woningbouwplanning.

Inzet van middelen

Voor de kosten die voor de behandeling van het verzoek zijn gemaakt, worden leges bij de verzoeker in rekening gebracht. Dit voorstel heeft verder geen financiële gevolgen.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, krijgt de verzoeker daarvan bericht met de bijgevoegde brief.

Openbaar/ niet openbaar

Besluiten op principeaanvragen zijn in het kader van het door u aangescherpte beleid omtrent transparant bestuur voortaan openbaar, voor zover er geen Wob-uitzonderingen van toepassing zijn, zoals onevenredige benadeling en privacybescherming. Aanvrager heeft aangegeven geen problemen te hebben met de openbaarheid.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 16 maart 2021

besloten:

- om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek om het voormalige Chinese restaurant aan de Wijksestraat 6 in Heusden te verbouwen tot drie appartementen voor senioren onder voorbehoud dat er op de in het voorstel genoemde aspecten nog goede oplossingen gaan komen en,
- zodra deze goede oplossingen er zijn, deze locatie toe te voegen aan de woningbouwplanning.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans