

Aan burgemeester en wethouders

Datum	8 november 2022	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Principeverzoek voor het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ten behoeve van het realiseren van veertien nieuwe grondgebonden woningen aan de Torenstraat 13 te Helvoirt.		

Concept besluit

1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het perceel Torenstraat 13, Helvoirt om daarmee de bouw van veertien nieuwe grondgebonden woningen mogelijk te maken;
2. De initiatiefnemer uit te nodigen om een ruimtelijkplan aan te leveren.

Besluit:

met aangepast dictum:



1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het perceel Torenstraat 13, Helvoirt om daarmee de bouw van veertien nieuwe grondgebonden woningen mogelijk te maken;
2. In afwijking van ambtelijk advies expliciet, als voorwaarde tot medewerking, mee te geven dat het plan met de volgende differentiatie uitgevoerd dient te worden: 8 woningen tussen €250.000 en €400.000, 4 woningen tussen de €400.000 en €600.000 en 2 woningen €600.000 of meer;

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het perceel Torenstraat 13, Helvoirt om daarmee de bouw van veertien nieuwe grondgebonden woningen mogelijk te maken;
2. De initiatiefnemer uit te nodigen om een ruimtelijkplan aan te leveren.

Eerdere besluitvorming

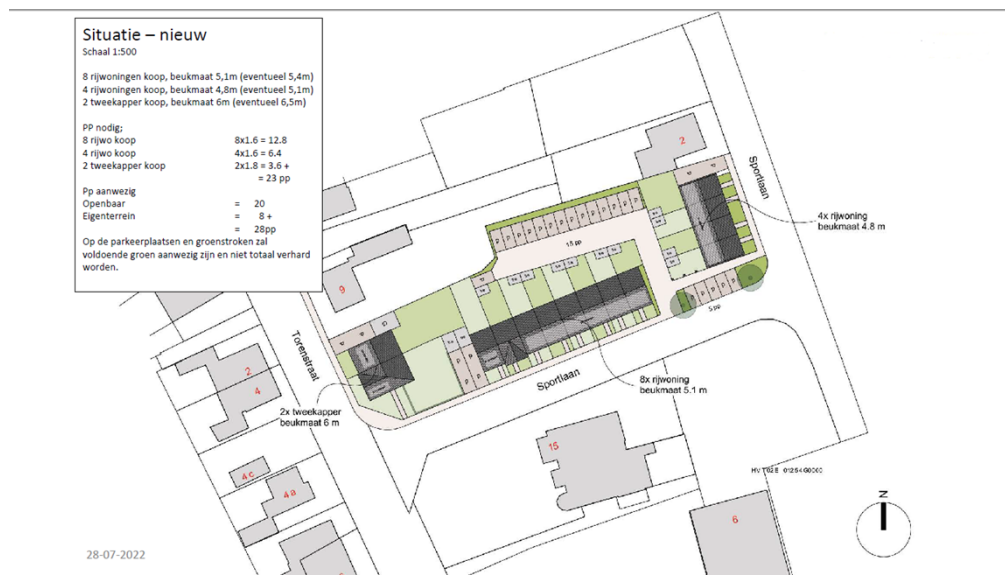
- 31 augustus 2011: het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' is onherroepelijk geworden;
- 25 januari 2022: het college besluit om onder voorwaarden medewerking te verlenen en met initiatiefnemer in gesprek te gaan over de invulling van het woningbouwprogramma.

Inleiding

Het plan van de ontwikkelaar is om de huidige bebouwing te slopen en grondgebonden woningen te realiseren op het perceel Torenstraat 13. De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' en heeft de bestemming 'Detailhandel'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd te worden naar 'Wonen'.

Verschillende ontwerpvarianten zijn besproken met beleidsadviseurs van de gemeente. Uiteindelijk is het voorliggende initiatief ingediend als principeverzoek. Het plan is integraal beoordeeld tijdens de regiekamer. De differentiatie uit de woonvisie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Omdat dit een kleiner plan betreft (14 woningen) en de gemeente waarde hecht aan de woonvisie, heeft initiatiefnemer de volgende differentiatie toegepast. De woningen zijn bestemd voor de doelgroepen starters en gezinnen. Twaalf woningen worden gebouwd in de categorie middelduur laag en middelduur hoog en gaan naar verwachting tussen de €250.000 en €400.000 (vier woningen) en

tussen de €400.000 en €600.000 (acht woningen) kosten. De tweekapper zal naar verwachting €600.000 of meer kosten en is gesitueerd in de categorie duur. Het beoogde woningbouwprogramma met parkeerplaatsen is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Uitwerking woningbouwprogramma

Beoogd effect

Een bijdrage te leveren aan het invullen van de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan enkele uitgangspunten van de woonvisie.

Het huidige plan voorziet in de bouw van veertien nieuwe grondgebonden woningen van het type tweekapper en rijwoningen. De tweekapper en rijwoningen zijn bedoeld voor de doelgroepen gezinnen en starters en worden particulier verkocht. De initiatiefnemer past differentiatie toe in de woningen en woningprijzen. Hiermee draagt het plan bij aan het segment koopwoningen en past deels binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie. Qua prijsdifferentiatie sluit het plan niet volledig aan bij de woonvisie. Tijdens de gesprekken gaf de initiatiefnemer aan, dat dit het meest haalbare plan is. Door medewerking te verlenen kunnen op korte termijn veertien woning toegevoegd worden aan de woningvoorraad.

1.2 De locatie is geschikt voor herontwikkeling.

Op de locatie Torenstraat 13 is het pand van de voormalige Boerenbond leeggekomen. Deze locatie is geschikt voor inbreiding in de vorm van woningbouw. Dit bleek ook tijdens de integrale beoordeling in de regiekamer. Daar kwam naar voren dat op deze locatie een herontwikkeling naar woningbouw inpasbaar is om leegstand tegen te gaan en inbreiding te stimuleren.

2.1 Inwerkintreding Omgevingswet heeft geen nadelig gevolg voor de afweging.

De inwerkintreding van de Omgevingswet heeft gevolgen voor de werkwijzen van onze organisatie en voor het indienen van onder andere bestemmingsplannen. Voor nu moeten we ervan uitgaan dat per 01-07-2023 de Omgevingswet in werking treedt. Tot deze datum is het mogelijk de huidige wet- en regelgeving toe te passen. Na deze datum is (naar verwachting) het nieuwe recht van toepassing. Als de Omgevingswet nogmaals wordt uitgesteld hanteren we de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure.

2.2 Het ruimtelijk plan gaat nader in op haalbaarheid en wenselijkheid.

Met het ruimtelijk plan wordt nader aangetoond of op deze locatie woningen gebouwd kunnen worden en kan intern een nieuwe afweging gemaakt worden of deze ontwikkeling haalbaar is en het stedenbouwkundig plan wenselijk is.

Kantttekeningen

1.1 Het toepassen van de woningdifferentiatie uit de woonvisie werkt door in de financiële uitvoerbaarheid.

De gemeente is bevoegd om ook bij kleinere woningbouwprogramma's nadere differentiatie op te leggen. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor de grondexploitatie. In het meest slechte geval resulteert dit in het niet uitvoeren van deze herontwikkeling. Dit is een gemiste kans omdat het voorliggende plan voorziet in de behoefte aan woningen voor gezinnen en starters.

1.2 Er zijn een aantal aanvullende onderzoeken nodig.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd te worden. Tijdens de integrale beoordeling in de regiekamer zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. De belangrijkste hiervan zijn de geluidsbelasting (weg en spoorweg), mogelijk lichtoverlast (sportvereniging), inritconstructie, stedenbouwkundige kwaliteit, het behoud van eventueel waardevolle bomen, de inrichting van de openbare ruimte, het aanleggen van groen en de stikstofdepositie. Gezien recente binnenstedelijke ontwikkelingen is onze verwachting dat deze aandachtspunten geen zwaarwegende belemmering zullen vormen.

Integraliteit/Participatie

- Het principeverzoek is integraal behandeld in de regiekamer en de diverse beleidsvelden hebben daarbij hun eerste reactie gegeven.
- Er is op dit moment nog geen omgevingsdialoog gevoerd. Bij een positief besluit wordt het voeren van de omgevingsdialoog als voorwaarde gesteld en wordt deze meegenomen bij de afweging.

Financiën

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht. De kosten voor een eventuele verdere procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over het kostenverhaal leggen we vast in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

- Dit collegevoorstel is openbaar en wordt gepubliceerd op www.vught.nl;
- De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht over het principebesluit met bijgevoegde brief (zie bijlage 2).

Bijlage(n):

1. Principeverzoek Torenstraat 13

2. Principebesluit