

Onderwerp**Bestemmingsplan Molenstraat 11 Beilen****Informatie**

Datum	16 april 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1088256	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
	Bouwman	☐ Communicatieadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Voor het pand aan de Molenstraat 11 te Beilen is halverwege de vorige eeuw een vergunning afgegeven om het te gebruiken als pension. Er is echter al jaren geen pension meer in gevestigd. In plaats daarvan werd het gebruikt voor de opvang van onder andere verslaafden. Nadat dit gebruik was beëindigd, heeft het pand een tijd leeg gestaan. Vervolgens is het gekocht door dhr. Boerland. Na goed overleg met de gemeente en nadat hij hiervoor een omgevingsvergunning had gekregen, heeft hij in het pand 11 kamers en 3 appartementen gerealiseerd. Deze verhuurt hij. In het pand zijn nog diverse niet-gebruikte ruimten, die dhr. Boerland ook wil inrichten voor verhuur.

De gewenste eindsituatie is dat in het pand 9 kamers, 3 appartementen en 6 woonstudio's verhuurd worden.

Met de woonstudio's wil dhr. Boerland een tussenvorm introduceren tussen de kamer en het appartement. Een woonstudio is een eenkamer appartement met volledige eigen voorzieningen. De bewoners van kamers delen sanitaire en keukenvoorzieningen. De bewoners van appartementen hebben allemaal eigen voorzieningen en meerdere kamers. Met het introduceren van woonstudio's, wil dhr. Boerland het gat tussen kamers met gedeelde voorzieningen en volledige (relatief duurdere) appartementen dichten. Starters willen wel graag zelfstandig wonen, maar zien erg op tegen gedeelde voorzieningen, terwijl de appartementen vaak te duur zijn (geen huursubsidie mogelijk).

Voorstel**Toelichting voorstel***Afweging*

In het Woonplan (2017-2021) staat dat in de kern Beilen de verwachte groei van het aantal huishoudens het grootste is ten opzichte van de andere kernen in Midden-Drenthe. De vraag naar huurwoningen in Beilen is op het moment groot. Het accent bij de woningbouwopgave ligt nog steeds op jonge gezinnen, starters en senioren. Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op de



vraag naar huurwoningen in Beilen. Doordat de woningen zijn gelegen op loopafstand van voorzieningen, zijn de woningen ook geschikt voor senioren. Daarnaast zijn de studio's, appartementen en kamers geschikt voor starters.

De woonstudio's zijn in te passen in de bestaande bebouwing. Dhr. Boerland heeft aangetoond dat hij kan voldoen aan het Bouwbesluit. De welstandscommissie heeft ingestemd met de beoogde verbouw.

Dhr. Boerland heeft een schets laten zien van de gewenste eindsituatie (zie pagina 6 van het bestemmingsplan). Hij zal het hoofdgebouw niet verder uitbreiden en hij heeft niet de wens om meer bijgebouwen te bouwen dan mogelijk zijn op grond van de regels voor bouwvergunningsvrij bouwen. Hij zal voor iedere wooneenheid één parkeerplaats op eigen terrein realiseren. De overblijvende vierkante meters van het perceel wil hij verkopen aan omwonenden, zodat zij hun tuinen kunnen uitbreiden.

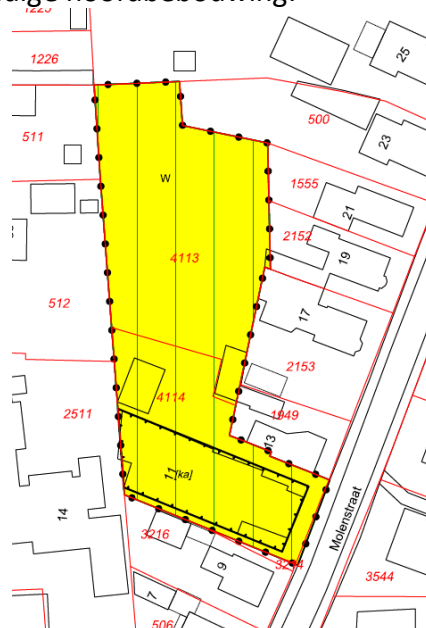
Nieuw bestemmingsplan

De plannen zijn in strijd met de pensionbestemming die nog op het perceel ligt. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hiermee worden binnen de bestaande bebouwing maximaal 18 wooneenheden toegestaan. Daarnaast wordt het bouwen van 150 m² aan bijgebouwen (bergingen) toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij de regels voor vergunningsvrij bouwen.

Verder wordt het bouwvlak beperkt tot de huidige hoofdbebouwing:



Oude situatie



Nieuwe situatie

Dit betekent dat er geen uitbreiding van de hoofdbebouwing meer mogelijk is. Buiten het bouwvlak kan nog slechts 150 m² aan bijgebouwen (bergingen) gerealiseerd worden.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat per wooneenheid één parkeerplaats gerealiseerd moet worden op eigen terrein.

Alternatieven

Met de realisatie van de plannen wordt een passende eindsituatie op het perceel bereikt. Het is niet wenselijk dat verdere verdichting optreedt op het perceel. Dit zou onder andere de parkeersituatie en de woonsituatie negatief beïnvloeden. Ook is het gelet op de ervaringen uit het verleden niet

wenselijk dat op het perceel nog een pensionbedrijf komt. Dit is op deze locatie niet rendabel en het gevolg kan zijn dat er ongewenst gebruik ontstaat.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden staan in de regels bij het bestemmingsplan.

Risico's

Te verwachten is dat het veelal zal gaan om tijdelijke bewoning. Door de huurders nauwkeurig te kiezen en een goed contact met de omwonenden te onderhouden, wil dhr. Boerland voorkomen dat dit een verslechterend effect heeft op de leefbaarheidssituatie in de straat.

Dhr. Boerland heeft meerdere gesprekken gehad met de omwonenden. Zij zijn blij dat de overlast die er in het verleden was, nu weg is. Ook dat het pand er qua onderhoud nu weer goed bij ligt, wordt gewaardeerd. De omwonenden hebben aangegeven geen last te hebben van de huurders. Mocht er toch iets zijn, dan kunnen zij rechtstreeks bellen met dhr. Boerland.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen. Dhr. Boerland draagt de kosten van de realisatie van het plan.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Het gaat hier om het optimaal benutten van een bestaand gebouw.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na twee weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het wordt gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Bestemmingsplan met bijlagen