



Gemeente Elburg

Portefeuillehouder	J. Polinder	Domeinmanager	
Domein	Ruimte	B	
Advies van	Gerard Steentjes	W	
Datum advies	17-8-2016	W	
Advies O.R.	Nee	W	
I.o.m.	Arno Voskamp – Brenda Westra – Arjan Bruijnes – Sjako Ruster	W	
I.o.m. wijkcontactambtenaar	Ja	S	
Beslissing d.d.	23-8-2016	Nummer	2
Conform voorstel.			
Besluit	Openbaar		
Persbericht	Nee		

Onderwerp

Beekstraat 55 te Elburg; principe verzoek om wijziging van het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht' van 'centrum' naar 'wonen'.

Voorstel

1. In principe instemmen met het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, ten behoeve van maximaal twee woningen met behoud van een winkelruimte aan de zijde van de Beekstraat;
2. Aan het principebesluit de voorwaarden verbinden dat uitgegaan moet worden van betaalbare huur en energieneutraliteit.

Toelichting

Bij brief van 29 maart 2016 is door dhr. Bisschop architect bna te Harderwijk, namens eigenaar, een verzoek ingediend om in het pand Beekstraat 55 te Elburg vier woningen te mogen realiseren. Het pand is een rijksmonument. Het winkelpand staat volgens verzoeker ruim drie maanden leeg. Het blijkt zeer moeilijk om deze winkelruimte wederom te verhuren. Omdat er volgens verzoeker wel behoefte is aan kleine wooneenheden wordt gevraagd om de winkel om te zetten naar vier extra wooneenheden. In het gebouw zijn reeds acht wooneenheden aanwezig.

Als alternatief wordt aangegeven om twee wooneenheden te realiseren met behoud van een kleine winkelruimte aan de Beekstraat.

Het pand ligt in het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht' en heeft de bestemming 'centrum'. In het pand zijn 8 wooneenheden aanwezig en deze zijn als zodanig aangeduid. Ter plaatse van het 'kruis' is wonen uitsluitend toegestaan in de tweede en hogere bouwlagen. De Beekstraat ligt aan het 'kruis' (Beekstraat/Jufferenstraat/Vischpoortstraat). Die bepaling is in het bestemmingsplan opgenomen om het gesloten winkelfront van het winkelcentrum zoveel als mogelijk te behouden.

Met de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 43, kan het college van burgemeester en wethouders van die bestemmingsregel afwijken en wonen op de eerste bouwlaag toestaan (43.1.f). In hetzelfde artikel is aangegeven dat het aantal woningen per bouwvlak (hoofdgebouw) onder voorwaarden kan worden vergroot (43.1.m. onder 1 t/m 13). Die bepaling is destijds opgenomen om leegstand in de vesting te voorkomen.

Naar aanleiding van het principeverzoek heeft – na intern overleg- terugkoppeling plaatsgevonden met verzoeker. De vier woningen voldoen niet aan de eis m.b.t. de gebruiksoppervlakte (minimaal 100 m² per wooneenheid).

Gevraagd is om een verklaring van de makelaar, waarin aangegeven wordt dat ook voor de langere termijn leegstand te verwachten valt. Tevens is gevraagd om een schetsplan met drie woningen én een schetsplan van twee woningen mét nog een (kleine) winkelruimte aan de zijde van de Beekstraat.

In reactie daarop zijn de bijgevoegde schetsen ontvangen, waarbij een indeling is gemaakt voor zowel drie woningen, als twee woningen met behoud van een winkel. De woningen hebben allemaal een gebruiksoppervlakte die groter is dan 100 m².

Tevens is een verklaring van makelaar De Boer overgelegd. Verwezen wordt naar die verklaring. Door de makelaar wordt aangegeven dat de locatie te huur wordt aangeboden (volgens verzoeker vanaf begin dit jaar). Er is geen respons. De winkel ligt niet in de loop van het winkelend publiek en passanten laten de winkel 'links' liggen. Met de verhuurprijs is niets mis. De levensvatbaarheid voor toekomstige winkeliers ter plaatse is zeer beperkt, aldus de makelaar. Ook de winkel Beekstraat 53 blijkt te huur.

Detailhandelsstructuurvisie.

Door de bedrijfscontactfunctionaris wordt aangegeven dat voor de detailhandelsstructuurvisie het uitgangspunt is, om het 'kruis' van de binnenstad in Elburg zoveel mogelijk voor de winkelfunctie in te zetten. Wel is er sprake van een terugloop van winkels (economische markt internet). Ingestemd kan worden met het omzetten en terugbrengen van de bestaande winkelruimte naar twee woningen mét behoud van een winkel aan de Beekstraat.

Volkshuisvesting:

Passendheid binnen gemeentelijk woonbeleid

Conform artikel 43.1.m.9 van bestemmingsplan moet voldaan worden aan het gemeentelijke woonbeleid.

Deze locatie is in de gemeentelijke woonvisie niet opgenomen als nieuwbouwlocatie. In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente Elburg zich richt op het realiseren van circa (netto) 630 woningen in de periode 2015-2025. De bestaande planvoorraad bestaat uit circa 1100 woningen. Een goed overwogen prioritering van de beschikbare planvoorraad is dan ook nodig. Dat geldt al helemaal voor toe te voegen woningen die niet tot de bestaande planvoorraad behoren, zoals bij de Beekstraat 55 het geval is.

Voor een goed overwogen prioritering wordt gekeken naar:

- Afzetpotentie;
- Toetsing aan het kwalitatieve afwegingskader.

Afzetpotentie

De woningen zijn bedoeld voor de verhuur. Een verhuurprijs kan op dit moment nog niet worden gegeven. Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat, met het oog op de demografische ontwikkelingen in de komende jaren, er een verschuiving van de woningvoorraad nodig is in de richting van betaalbare (huur)woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens.

In de gemeentelijke woonvisie is de volgende passage opgenomen:

Kwalitatief zit de groei met name in de categorie 1- en 2-persoonshuishoudens en de woonwensen zijn gericht op nultreden-/levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen (vooral senioren). Er is een beperktere behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Daarnaast is er een blijvende vraag naar duurdere koopwoningen, hoewel deze sector op termijn in grotere aantallen op de markt zullen komen in verband met de sterke vergrijzing van de bevolking (waken voor concurrentie nieuwbouw met bestaand aanbod). Aan gewone rijwoningen in de koopsector dreigt een overschot. Dit is met name in Elburg een aandachtspunt, gelet op de relatief grote hoeveelheid rijwoningen in de koopsector. Er vanuit gaande dat het betaalbare huurwoningen betreft, lijkt het plan goed te passen binnen de categorie 1- en 2-persoonshuishouden en de daarbij woonwensen. De afzetpotentie wordt dan ook ingeschat als goed.

Kwalitatief afwegingskader

Onderstaand het kwalitatief afwegingskader uit de gemeentelijke woonvisie.

Kwalitatief afwegingskader woningbouw gemeente Elburg

Projecten zijn kansrijk als zij voldoen aan -een deel van- onderstaande afwegingspunten (projecten hoeven niet aan alle afwegingspunten te voldoen):

- Ze spelen in op de vraag (de **marktvraag** is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) **particulier opdrachtgeverschap**.
- De woningen moeten **flexibel en voor meerdere doelgroepen** geschikt zijn, mits ze betaalbaar blijven.
- Ze spelen voldoende in op **ruimte en kwaliteit**: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.
- Ze versterken de **ruimtelijke kwaliteit**:
 - inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit boven uitbreiding;
 - vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
 - bijzondere aandacht voor vrijkomend agrarische bebouwing en 'grondruil' die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente ten goede komt;
 - grootschalige uitbreiding is in de toekomst niet meer aan de orde, lopende projecten worden nog wel uitgevoerd.
- Accent ligt op **kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling** (kleine series van indicatief circa 20 à 30 woningen per keer).
- Projecten houden rekening met de **concurrentie ten aanzien van bestaande voorraad (gaat toevoeging ten koste van afzetbaarheid bestaande voorraad?)**. Elburg kent een relatief ruime voorraad eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen), met name in de koopsector.
- Ze spelen in op **gewenste nieuwe vormen van wonen met zorg**.
- Ze houden rekening met **duurzaamheid en energieneutraliteit**, denk ook aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving.
- Niches die we willen faciliteren in kleine aantallen: goedkope woningen die voorzien in een tijdelijke vraag (kortere levensduur dan gebruikelijk), cpo en kavels voor zelfbouw, woon-zorgvormen, collectieve woonvormen, huurwoningen in de vrije sector.
- Projecten zijn **financieel haalbaar** en qua **juridische planstatus** in een ver gevorderd stadium.

Projecten zijn kansrijk als zij voldoen aan -een deel van- de afwegingspunten (projecten hoeven niet aan alle afwegingspunten te voldoen).

Aan een aantal afwegingspunten van het kwalitatief afwegingskader wordt voldaan, namelijk:

- Inspelen op de marktvraag (zie afzetpotentie)
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit
 - Inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding
 - Vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten)
- Kleinschalige ontwikkeling

Met ambitie ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraliteit en specificatie van de doelgroep (bijvoorbeeld om te voorzien in een tijdelijke woonvraag) kan het plan nog passender worden gemaakt in het kwalitatief afwegingskader.

Conclusie: vanwege de overcapaciteit in de beschikbare planvoorraad wordt geadviseerd uit te gaan van het plan met de toevoeging van twee wooneenheden.

Verkeers- en parkeeraspecten

In het kader van de integrale beoordeling van het verzoek is reeds in dit stadium gekeken naar de verkeers- en parkeergevolgen van het (voorkeurs)plan.

Daarbij is gekeken naar het (zonder evenementen e.d.) maatgevende dagdeel: de zaterdag (aan het eind van de) morgen. Dan is in het algemeen 80% van de bewoners thuis, en draait een winkel op volle toeren.

In de huidige situatie (met een winkel van ca. 314 m²) is behoefte aan 14 parkeerplaatsen. Ervan uitgaande dat elke parkeerplaats op een zaterdag gemiddeld 3,5x bezet wordt, trekt de winkel ca. 50 autobezoekers aan, hetgeen dus leidt tot ca. 100 autobewegingen per (zater)dag.

In het (voorkeurs)plan blijft er van de winkel ca. 90 m² over. Daar horen 4 parkeerplaatsen, ca. 15 autoklanten en ca. 30 autobewegingen bij.

Daar komen nog 2 huurwoningen in de vrije sector bij. Deze hebben per stuk op zaterdagmorgen een parkeerbehoefte van (naar boven afgerond) 2 parkeerplaatsen. Het bijbehorende aantal autobewegingen voor beide woningen samen is ca. 15 per (zater)dag.

Uit het voorgaande kunnen we concluderen dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment daalt van 14 naar 8 parkeerplaatsen, en het aantal autobewegingen van ca. 100 naar ca. 45.

Het neveneffect van dit plan is dan ook dat het bijdraagt aan de door WVE, bewoners en gemeente onderschreven doelstelling om het aantal verkeersbewegingen in de straten van de Vesting te beperken tot 1.800 autobewegingen per etmaal.

Communicatieparagraaf

Verzoeker per brief in kennis stellen van het principebesluit. Verzoeker wijzen op de nadere voorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen op basis van artikel 43.1.m. onder 1 t/m 13. Deze aspecten kunnen niet allemaal a.d.h.v. de overgelegde tekeningen worden beoordeeld.

NEO paragraaf

Overleg heeft niet plaatsgevonden. Het betreft een specifiek plan. Het plan heeft geen relatie met de buurgemeenten.

Risicoparagraaf

N.v.t.

Financieel advies

N.v.t.
