

Casus Witteweg te Plasmolen t.b.v. regionale afstemming wonen

Locatie: Witteweg te Plasmolen
Gemeente: Mook en Middelaar
Datum: december 2020

	informer	afstemmen	instemmen	nvt
Toetsing aan bestuursafspraken				
regionale werkgroep wonen		X		
Herbestemming van een appartementencomplex in Plasmolen		X		
integraal advies RCO				X

Toetsing aan regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024

Inleiding

In Plasmolen ligt een appartementencomplex met 21 (recreatie)woningen. De (recreatie)woningen liggen boven een horecagelegenheid (restaurant met bowlingbaan). Het appartementencomplex heeft vier bouwlagen.



Het gebouw is vergund op 20 februari 2001. Aldus de vergunning is permanente bewoning niet toegestaan. Al bij de bouw van de appartementen heeft de ontwikkelaar verzocht om reguliere woonappartementen toe te staan.

Bij het ontwerp en bouw van de appartementen is rekening gehouden met akoestische normen als ware het reguliere woningen. De appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van ruim 130 m², verdeeld over twee bouwlagen. Per appartement is er een woonkamer, twee slaapkamers, een balkon, en vaak ook twee badkamers en toiletten. In aard en omvang zijn het daarmee luxe appartementen

Het is gebleken dat sinds de oplevering van het complex veel appartementen permanent bewoond worden. In het verleden heeft de gemeente handhavend opgetreden tegen een zestal eigenaren. De gemeente heeft deze rechtszaak verloren. Ook is meermalen overwogen om een traject in te gaan voor de legalisering.

In oktober 2018 heeft de Vereniging van Eigenaren van de Residentie Molenbeek (hierna: VVE Molenbeek) de gemeente Mook en Middelaar verzocht om de haalbaarheid van een omzetting naar reguliere woonappartementen te onderzoeken en mogelijk te maken. In nadere mondelinge communicatie geeft de VVE Molenbeek aan dat alle appartementen permanent bewoond worden, dat er geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en dat dit ook nooit aan de orde is geweest. De voltallige VVE Molenbeek heeft ingestemd om het verzoek tot omzetting in te dienen en om de kosten voor een omzetting te dragen. Het college van B&W van Mook en Middelaar heeft ingestemd met het verzoek om de recreatieappartementen om te zetten naar wonen en is bereid om een planologische procedure op te starten.

Overwegingen

Plan capaciteit

Bij een planologische omzetting worden er 21 appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd. Omdat de appartementen op dit moment al gebruikt worden als woonappartementen voorziet het omzetten van de bestemming niet in een concrete behoefte van woningzoekenden in de gemeente. Het toevoegen van de 21 appartementen aan de woningvoorraad gaat dan ook niet ten koste van de plan capaciteit.

Kwalitatieve toets

In de herijking van de regionale woonvisie 2020-2024 wordt uitgegaan van een kwalitatieve richtlijn waarin diverse uitgangspunten worden gehanteerd. In onderstaand overzicht is aangegeven om welke uitgangspunten het gaat en hoe de ontwikkeling in Plasmolen zich verhoudt tot deze uitgangspunten:

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen**
Het appartementencomplex is gelegen in de kern Plasmolen.
- **Koppelkansen, herstructureringslocatie**
Het gaat om een bestaande locatie. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Planologische medewerking worden gekoppeld aan voorwaarden voor kleine investeringen die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het complex doet verbeteren.
- **Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot**
De (recreatie) woningen worden op dit moment allen permanent bewoond. Er is geen leegstand.
- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte**
De (recreatie) woningen worden allen permanent bewoond en betreft een legalisatie van een bestaande situatie.
- **We streven sociaal duurzame woonconcepten na**
Het betreft hier een legalisatie van een bestaande situatie. Het gaat hier niet om een nieuw woonconcept.
- **We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn**
Er zijn geen aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid gesteld aan de omzetting van de bestemming.

Ruimtelijke kwaliteit

Het gaat om een bestaande locatie. Er is dus geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Planologische medewerking worden gekoppeld aan voorwaarden voor kleine investeringen die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het complex doet verbeteren.

Volkshuisvestelijk kwaliteit

Plasmolen is een kleine kern met bijna allemaal dure grondgebonden woningen. De toevoeging van dure appartementen is een aanvulling op de bestaande voorraad en biedt huidige bewoners van Plasmolen de kans om door te stromen naar woningen die geschikt zijn voor ouderen die in Plasmolen willen blijven wonen.