

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/083183

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principemedewerking 2 appartementen Koningsweg 48 Puiflijk

Collegedatum: 3 juni 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee appartementen aan de Koningsweg 48 in Puiflijk, met de volgende voorwaarden:
 - a. Het appartement op de begane grond wordt levensloopbestendig;
 - b. De parkeerbalans moet voldoen aan de Beleidsregels parkeernormen 2024;
 - c. Initiatiefnemer onderbouwt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de naastgelegen horecagelegenheid. Met name geluid en geur in combinatie met het inperken van de horecabestemming qua categorie en eventueel openingstijden;
 - d. Initiatiefnemer onderbouwt dat de ontwikkeling de belangen van aangrenzende percelen niet onevenredig aantast. Met name privacy, brandveiligheid en burenrrecht.
 - e. Initiatiefnemer gaat een omgevingsdialoog voeren.

Aanleiding

In 2022 heeft de eigenaar van Koningsweg 48 in Puiflijk een principeverzoek ingediend. Het oorspronkelijke verzoek ging over 3 appartementen, dit is later aangepast naar 2 appartementen. Het verzoek heeft lange tijd stil gelegen. Nu wil de initiatiefnemer hier mee verder.

Op het perceel is een winkelruimte. Deze staat al een tijd leeg. In het omgevingsplan heeft dit de bestemming 'Detailhandel'. Het realiseren van 2 appartementen past niet binnen deze bestemming.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

Een principe-uitspraak over het plan voor 2 appartementen.

Argumenten

1.1 het plan voldoet aan het Toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Een plan heeft 3 punten nodig. Dit plan voldoet hier aan; 2 punten vanwege de ligging in bestaand stedelijk gebied, en 1 punt omdat het appartement op de begane grond levensloopbestendig wordt.

1.2 op basis van een eerste inschatting lijkt het plan te kunnen voldoen aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Er zijn wel aandachtspunten die bij de uitwerking van het plan moeten worden onderbouwd en onderzocht.

Belangrijkste hierbij is de naastgelegen horecagelegenheid. Op basis van milieuzonering geldt hier een richtafstand van 10 m. De afstand is 0 m, want de panden grenzen direct aan elkaar. De initiatiefnemer zal moeten onderbouwen dat de horecagelegenheid niet gehinderd wordt in haar bedrijfsvoering en dat er een goed woon- en leefklimaat zal zijn bij de nieuwe appartementen. Dit kan naar verwachting alleen door de toegestane horecacategorieën in te perken. De initiatiefnemer is ook eigenaar van het naastgelegen pand met de horecagelegenheid.

Andere aandachtspunten zijn een sluitende parkeerbalans (de aangeleverde parkeerbalans is gebaseerd op oude parkeernormen) en de aansluiting op aangrenzende percelen (want het gebouw staat deels op de erfgrans).

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

De initiatiefnemer gaat het plan voor eigen rekening en risico verder uitwerken.

We brengen leges in rekening voor behandeling van het principeverzoek en later ook voor de wijziging (TAM) omgevingsplan.

Als het plan doorgaat, dan gaan we een anterieure overeenkomst sluiten waarin we onder andere afspraken maken over kostenverhaal en eventuele vergoeding van nadeelcompensatie.

Communicatie

Dit collegebesluit is openbaar.

Inwonersparticipatie

Initiatiefnemer gaat een omgevingsdialoog voeren.

Uitvoering of Vervolgstappen

De initiatiefnemer kan het plan verder gaan uitwerken in een wijziging (TAM) omgevingsplan.

Geheimhouding:

n.v.t.