

Collegevoorstel

Onderwerp Collegevoorstel principebesluit Juffrouw Hensenlaan 2-2a	portefeuillehouder: Marcel Roelofs afdeling/team: Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimtelijke ordening opsteller: Suzanne Driessen datum vergadering: 14 februari 2023 zaaknummer: 313438
--	--

Samenvatting

Dit voorstel betreft een principebesluit voor het ontwikkelen van twee woningbouwkavels op de locatie aan de Juffrouw Hensenlaan 2-2a in Beesel. Initiatiefnemers wensen op de braakliggende gronden ten noorden van het adres Juffrouw Hensenlaan 4 twee bouwkavels te realiseren, waarop elk een vrijstaande woning wordt gebouwd. De locatie is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk' ten behoeve van de ontwikkeling van een woonzorggebouw. Dit gebouw is echter nooit gerealiseerd. Woningbouw is op deze locatie passend binnen ons beleid en het ingediende verzoek is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op deze locatie. Uw college wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee woningbouwkavels aan de Juffrouw Hensenlaan 2-2a in Beesel.
2. Initiatiefnemers hierover te informeren middels bijgevoegde concept-antwoordbrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 24 oktober 2022 ontvingen wij het bijgevoegde principeverzoek voor het wijzigen van de bestemming en het splitsen van het perceel ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen op de locatie Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a. Het verzoek heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummers 3653 en 3654.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

In het verleden (tot 2019) heeft deze locatie gedeeltelijk een bestemming 'Wonen' gekend en mocht hier één woning worden gebouwd. Deze woning is nooit feitelijk gerealiseerd. Op 31 augustus 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woonzorggebouw met 18 inbandige zorgeenheden. In het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' (vastgesteld op 16 december 2019) is de bestemming aangepast naar 'Maatschappelijk', overeenkomstig deze verleende vergunning. Dit woonzorggebouw is echter nooit gerealiseerd.

Het voorliggende verzoek ziet op de ontwikkeling van twee woningen op deze locatie. In december 2020 is door een andere initiatiefnemer een eerder principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van twee woningen op deze locatie. Het bebouwingsvoorstel bij dat verzoek verschilde enigszins van dit nieuwe verzoek. In mei 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dat verzoek, onder vergelijkbare voorwaarden als bij dit nieuwe principebesluit. Wat betreft het bebouwingsvoorstel is bij dit nieuwe verzoek sprake van een stedenbouwkundig betere situering van de bouwkavels dan bij het eerdere verzoek.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemers een initiatief wensen te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Toelichting

Bestemmingsplan

Op de gronden waarop het verzoek betrekking heeft, is het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggebouw'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' op het gehele perceel en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' voor het perceel, met uitzondering van het meest zuidoostelijke deel.

De door initiatiefnemers gevraagde woningbouw voldoet niet aan de bestemmingsplanregels van de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwen van reguliere woningen en het gebruik voor wonen is binnen deze bestemming namelijk niet toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 16.6) op basis waarvan de bestemming onder voorwaarden gewijzigd kan worden naar 'Wonen' en 'Verkeer':

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de bestemmingsplanregels in artikel 21 en 24 van toepassing zijn;*
- b. het stedenbouwkundig inpasbaar is;*
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;*
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

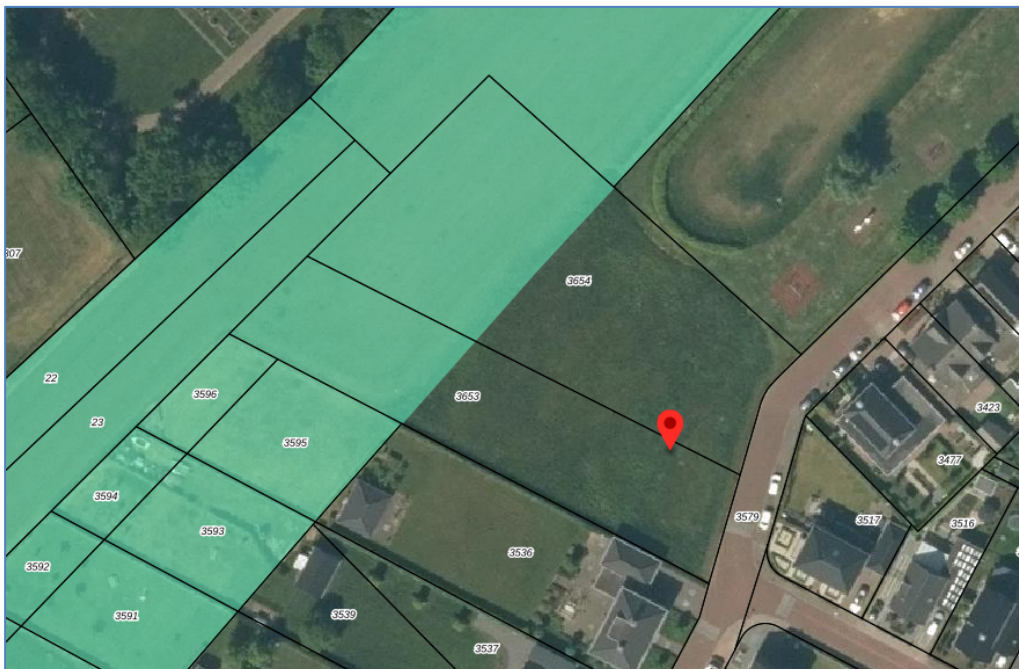
Het voorliggende verzoek lijkt te kunnen voldoen aan deze voorwaarden. De initiatiefnemers dienen dat aan te tonen in het wijzigingsplan. Wanneer het initiatief voldoet, kan uw college een wijzigingsplan vaststellen waarmee de bestemming van de percelen wordt omgezet naar 'Wonen'. Dit plan, inclusief eventueel benodigde onderzoeken, dient te worden opgesteld door c.q. in opdracht van initiatiefnemers.

Beleid

Het ingekomen verzoek past binnen ons gemeentelijk woonbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Beesel (2011), de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 incl. de Herijking Woonvisie uit 2019 en het Afwegingskader woningbouwverzoeken (2021). Vanuit wonen geldt de voorwaarde dat de woningen levensloopgeschikt uitgevoerd dienen te worden. Dat wil zeggen dat de woningen zodanig worden gebouwd, dat zij (op termijn) eenvoudig aangepast kunnen worden naar nultredenwoningen.

Landschap

Het achterste deel van de percelen (zie figuur 1) in de provinciale Omgevingsverordening Limburg aangewezen als groenblauwe mantel. Dit gebied is als zodanig aangewezen vanwege zijn bijzondere landschappelijke waarde. Binnen de groenblauwe mantel mag geen kwaliteitsverlies optreden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Als dat wel het geval is, dient daarvoor compensatie plaats te vinden. Concreet betekent dit dat het vanuit landschappelijk oogpunt gewenst is om de bestaande openheid van het gebied te behouden. Op dit deel van de percelen mag daarom niet worden gebouwd, maar deze mogen wel als tuin worden gebruikt. Onder de voorwaarde dat binnen de groenblauwe mantel niet wordt gebouwd, kunnen we medewerking verlenen aan dit verzoek. Dit is in lijn met de regels voor de bestaande woningen aan deze zijde van de Juffrouw Hensenlaan (even huisnummers).



Figuur 1. Groenblauwe mantel (groene arcering)

Waterbergend rivierbed van de Maas

De gevraagde woningbouw kavels zijn vrijwel geheel (met uitzondering van het meest zuidoostelijke deel) gelegen binnen het bergend rivierbed van de Maas. Over dit verzoek is daarom advies gevraagd aan Rijkswaterstaat. Op 19 januari 2023 heeft Rijkswaterstaat een positief advies afgegeven. Daarin geeft zij aan dat voor het bouwplan een watervergunning nodig is op grond van artikel 6.5 sub c van de Waterwet. Omdat waterkering Beesel is versterkt, is er geen sprake van verlies aan bergend vermogen en is dan ook geen compensatie vereist daarvoor. Rijkswaterstaat stelt op basis hiervan geen aanvullende randvoorwaarden aan het bouwplan.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de voorgestelde woningbouw ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op deze locatie. Wel worden een aantal voorwaarden gesteld, onder andere om de landschappelijke kwaliteit en levensloopgeschiktheid van de woningen te kunnen waarborgen. Wij adviseren uw college daarom om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Het initiatief sluit aan bij de visie en met name bij het speerpunt 'Fijn wonen'.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Fijn wonen'.
- b. Financieel
Niet van toepassing.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Er zijn geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemers worden door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

9. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Concept brief principebesluit.
2. Principeverzoek.
3. Schets bij principeverzoek.