

Collegevoorstel

Onderwerp	portefeuillehouder:	Marcel Roelofs
Het bouwen van 3 levensloopbestendige woningen	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
Rijksweg 85-85a en Rooverscamp 2a, Reuver	opsteller:	Wim Quaden
	datum vergadering:	6 september 2022
	zaaknummer:	0889295922

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van 3 levensloopbestendige woningen, waarvan twee 2-onder-1-kap woningen aan de Rijksweg 85/85a en 1 vrijstaande woning aan Rooverscamp 2a te Reuver. De gevraagde omgevingsvergunning ziet op de activiteiten (groot) buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, bouwen en het aanleggen van 2 uitritten. De ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning is positief beoordeeld. Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning en deze ter inzage te leggen ingeval uit de raadsconsultatie volgt dat de gemeenteraad niet in de procedure betrokken hoeft te worden in het kader van de verklaring van geen bedenkingen.

Voorstel / advies

1. in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning;
2. te besluiten een planschadeovereenkomst aan te gaan;
3. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld;
4. de m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen dat een milieueffectrapportage niet nodig is omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu;
5. de gemeenteraad door middel van bijgevoegde raadsconsultatiebrief te verzoeken om de vergunningverlening aan uw college te laten;
6. in het geval uit de raadsconsultatie volgt dat de gemeenteraad niet in de procedure betrokken hoeft te worden inzake de verklaring van geen bedenkingen de ontwerp-omgevingsvergunning vast te stellen, bekend te maken en ter inzage te leggen.
7. Indien geen zienswijzen binnenkomen tijdens de periode van terinzagelegging, de vergunningverlening conform het ontwerpbesluit volgens mandaat door de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling te laten afhandelen.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 10 april 2022, ontvingen wij bijgevoegde aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van 3 levensloopbestendige woningen aan de Rijksweg 85/85a/Rooverscamp 2a te Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie B, nummer 1903 en 1904. Aanvraag heeft het identificatienummer NL.IMRO.0889.OVRijkswegRoovers-ON01. De gevraagde omgevingsvergunning ziet op de activiteiten (groot) buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan, bouwen en aanleggen inrit. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd. De voorheen op de locatie aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt en is in de huidige situatie onbebouwd. Er worden twee 2-onder-1-kap woningen gerealiseerd aan de Rijksweg 85/85a en één vrijstaande woning aan Rooverscamp 2a te Reuver. Voor beide 2-onder-1-kap woningen wordt er een uitrit gerealiseerd aan de Rijksweg.

2. Doelstelling

N.a.v. de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning is bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld. Uw college dient een besluit te nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om onder voorwaarden mee te merken aan de door initiatiefnemer ingediende omgevingsvergunningaanvraag conform uw principebesluit met het kenmerk 0889263546 (d.d. 3 november 2021).

4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat een initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u dit waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

Op de totstandkoming van de benodigde omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (zie ook kopje 'Communicatief'). Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt.

5. Toelichting

Inhoud aanvraag en ontwerp-vergunning

De aanvraag en ontwerp-vergunning treft u bijgaand aan. Op basis van de ingediende aanvraag met ruimtelijke onderbouwing (en onderzoeken) blijkt dat (onder voorwaarden) medewerking mogelijk is.

Voor de inhoud verwijzen wij u naar de ontwerp-vergunning. Nu volgt een bespreking van de belangrijkste punten:

Waarom is een omgevingsvergunning nodig?

De aanvraag heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie B, nummer 1903 en 1904, plaatselijk bekend als Rijksweg 85/85a en Rooverscamp 2a te Reuver. De percelen vallen onder werking van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en hebben hierin de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

De aanvraag is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat:

- Op onderhavige percelen worden drie woningen gerealiseerd, waarvan momenteel slecht één planologisch is toegestaan. Nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op de betreffende locatie, waardoor de realisatie de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met de bestemming (24.2.2. lid a).

De planregels bevatten geen afwijkings- en wijzigingsregels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een omgevingsvergunning voor bouwen.

Waarom (onder voorwaarden) meewerken?

U besloot via het principebesluit om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Wij hebben de binnengekomen aanvraag getoetst aan de gestelde voorwaarden in uw principebesluit. In cursieve tekst is weergegeven op welke wijze aan de betreffende voorwaarde is voldaan.

1. U dient vooraf een planschadeovereenkomst met de gemeente af te sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van u komen;
Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand gekomen.
2. Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand (positief advies welstandscommissie), bouwbesluit, bouwverordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
 - *De welstandscommissie heeft het aangevraagde bouwplan op 26 april 2022 akkoord bevonden.*
 - *Het aangevraagde bouwplan is bouwkundig getoetst 13 juli 2022, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Beesel op de voorwaarde dat de infiltratievoorzieningen zoals aangevraagd, worden voorzien van een noodoverloop ieder op eigen perceel.*
3. De woningen dienen voorzien te zijn van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
Conform het aangevraagde bouwplan worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Inritten gaan niet ten koste van openbare parkeerruimte.
4. De initiatiefnemer dient afspraken met de gemeente te maken over het soort woningen en de te nemen duurzaamheidsmaatregelen;
 - *De levensloopbestendige woningen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen (BENG).*
 - *Het zijn nul-op-de-meter (NOM) woningen (gasloos).*
5. Uit de aanvraag dient te blijken dat geen onevenredige negatieve gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening voortkomen Dit dient aangetoond te worden doormiddel van een ruimtelijke onderbouwing.
 - *Milieuaspecten in paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 10 januari 2022 en het akoestisch onderzoek in bijlage 2 d.d. 2 december 2021 zijn akkoord bevonden (21-04-2022).*
 - *Bodemonderzoeken tonen aan dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw en de milieuhygiënische bodemkwaliteit is voldoende onderzocht (akkoord 15-6-2022).*
 - *Flora & Fauna Quickscan is bijgevoegd, geconcludeerd is dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief op grond van de natuurwaarden. Akkoord onder de voorwaarde dat de erfafscheiding met het pad tussen Rijksweg/Rooverscamp een groene, natuurlijke afscheiding dient te zijn. De Rijksweg staat aangegeven als een structuurdrager voor bomen, daarbij wordt de aanbeveling gegeven om voor de woningen aan de Rijksweg ruimte vrij te maken voor 2 kleinere bomen, om zo een groener wegbeeld te verkrijgen (20-4-2022).*
 - *De infiltratie van hemelwater vindt plaats op eigen terrein. Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat de hemelwatervoorzieningen voldoende capaciteit hebben.*
 - *Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.*

Samengevat is geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan uw voorwaarden. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt u geadviseerd mee te werken aan de aanvraag via bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavige aanvraag heeft betrekking op woningbouw. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Een exploitatieplan is volgens de Wro niet noodzakelijk indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Verder staat in artikel 6.2.1a Bro dat het bevoegd gezag bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel in de volgende situaties geen exploitatieplan hoeft vast te stellen:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Er is op basis van artikel 6.2.1a Bro geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. Het verhaal van planschade zal worden geregeld middels het aangaan van de bijgevoegde planschadevergoedingsovereenkomst.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit het besluit milieueffectrapportage volgt dat bij dit initiatief een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en geen milieueffectrapportage nodig is. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen.

Uit de aanvraag blijkt dat het initiatief niet leidt tot significante effecten voor het milieu. U wordt daarom geadviseerd de m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen inhoudende dat een milieueffectrapportage niet nodig is omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu. Deze conclusie staat in de ruimtelijke onderbouwing.

Hoe verder?

De procedure voor verlening van een omgevingsvergunning kan worden opgestart.

Allereerst dient uw college de gemeenteraad te vragen om de procedure van de verlening van de vergunning aan uw college te laten. De concept raadsconsultatiebrief hiervoor is bijgevoegd. Indien de gemeenteraad de vergunningsverlening aan uw college laat, kan uw college de procedure starten door de ontwerp-omgevingsvergunning, welke in concept is bijgevoegd, ter inzage te leggen. Indien er geen zienswijzen binnenkomen, kan de vergunningsverlening via mandaat ambtelijk worden afgehandeld. Indien er wel zienswijzen binnenkomen, dan worden deze aan uw college voorgelegd ter besluitvorming.

De ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning is positief beoordeeld. Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning en, in het geval de raad niet in de procedure betrokken hoeft te worden inzake de verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp-omgevingsvergunning vast te stellen, bekend te maken en deze ter inzage te leggen.

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 past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'. Het initiatief omvat de nieuwbouw van een vrijstaande en twee 2-onder-1-kap levensloopbestendige woningen in een bestaande woonwijk. Oude bebouwing is inmiddels gesloopt. Dit past binnen de gedachte 'voldoende woningen voor jong en oud' en huidige ontwikkelingen en transformatie van het sociaal domein waarin het streven is dat mensen op eigen kracht lang thuis in eigen huis leven.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan op het collegeprogramma 'Samen aan de slag! Ambitie Agenda 2018-2022' met daarbinnen het hoofdthema 'Fijn wonen, voorzieningen en levendige kernen'. Zie ook 'Visie Blij in Beesel'.
- b. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door initiatiefnemer. De gemeente Beesel heeft met initiatiefnemer een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie kopje 'Toelichting').
- c. Juridisch
Een ieder kan een zienswijze indienen naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Over de ingekomen zienswijzen neemt uw college een standpunt in bij de vaststelling van het definitieve besluit. In een later stadium kunnen diegenen die zienswijze hebben ingediend (hoger) beroep aantekenen.
- d. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De ontwerp-omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd voorafgaand aan de vaststelling van de definitieve omgevingsvergunning door het college. De bekendmaking van het ontwerp-besluit vindt plaats via het Gemeenteblad. Tevens vindt bekendmaking plaats via de Gemeente Info op PuikLokaal.nl. Het ontwerp-besluit wordt geplaatst op Ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Fysiek wordt het ontwerp-besluit ter inzage gelegd aan de Klantenbalie.

8. Toegankelijkheid

- Het betreft drie levensloopbestendige woningen.

9. Duurzaamheid

- De woningen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen (BENG).
- Het zijn nul-op-de-meter (NOM) woningen.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
Bijlagen:
 - 1.1. Ruimtelijke onderbouwing 'Rijksweg 85 Reuver'
 - 1.2. Omgevingsdialoog plan 3 woningen Rijksweg 85 - Reuver
 - 1.3. Kadastrale tekening nieuwe situatie, SIT1
 - 1.4. Nieuwe toestand Plattegronden, gevels en doorsneden Rooverscamp 2a
 - 1.5. Nieuwe toestand Plattegronden, gevels en doorsneden Rijksweg 85/85a
2. Begeleidende brief ontwerpbesluit
3. Ontwerp-omgevingsvergunning
4. Raadsconsultatiebrief (over aanvraag)
5. Luchtfoto
6. Planschadevergoedingsovereenkomst (te ondertekenen)
7. Principebesluit