

## Collegevoorstel

### Onderwerp

principebesluit voor het bouwen van één vrijstaande woning op het perceel K878 aan de Mariastraat.

portefeuillehouder: Luc Drost  
cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening  
opsteller: Stan Peeters  
datum vergadering: 24 mei 2022  
zaaknummer: 2022-010249

### Samenvatting

De initiatiefnemer verzoekt principemedewerking voor het realiseren van één vrijstaande woning. We zijn voornemens in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

### Voorstel / advies

Besluiten principemedewerking te verlenen aan het realiseren van één vrijstaande woning via een omgevingsvergunning voor een grote buitenplanse afwijking of wijziging van het bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie K, nummer 878.

### Beslissing BenW

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Op 27 februari 2022 heeft de initiatiefnemer een vooroverleg formulier ingediend voor het realiseren van één nieuw te bouwen vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie K, nummer 878. In 2017 is er een positief principebesluit genomen voor het herstellen van een bouwtitel op het betreffende perceel.

### 2. Doelstelling

Beantwoording van een principeverzoek.

### 3. Uitgangssituatie

Een goede ruimtelijke ordening.

### 4. Rol gemeente

De gemeente vervult een faciliterende en toetsende rol, het initiatief ligt bij de verzoeker.

### 5. Toelichting

#### Bestemmingsplan

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie K, nummer 878, ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Hier geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Het bouwplan voldoet niet in zijn geheel aan de bestemmingsplanregels van de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is nieuwbouw van woningen niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven. Het verzoek omvat de bouw van één nieuwe woning op het perceel K 878. Het perceel K 878 heeft geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

#### Benodigde vergunning

Het verzoek voldoet dus niet aan het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek is mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'aanleggen van een inrit' en 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' (grote buitenplanse afwijking) of via een wijziging van het bestemmingsplan, gevolgd door een omgevingsvergunning 'bouwen' en 'aanleggen van een inrit' na inwerkingtreding van het postzegelplan. In overleg met initiatiefnemer zal de procedure worden bepaald.

Wij kunnen meewerken aan het initiatief als het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is sprake als een verzoek onder andere voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid en planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

#### Planologie en stedenbouwkunde

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom in een woonwijk met veel vrijstaande woningen. De realisatie van één nieuwe woning ter plaatse is te kwalificeren als een ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Het verzoek past ook binnen de gemeentelijke structuurvisie en de Omgevingsvisie Limburg (en omgevingsverordening). Op het bouwplan is geen ruimtelijk-planologisch beleid van het Rijk of de Provincie van toepassing dat zich verzet tegen medewerking aan het initiatief.

Het verzoek mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende percelen. Van een dergelijke belemmering is ons niet gebleken. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Ruimtelijk zien wij geen bezwaren omdat:

- het bouwplan betrekking heeft op invulling van een plek binnen bebouwd gebied door maximaal 1 nieuwe woning;
- de open plek reeds al de woonbestemming heeft;
- ook de aangrenzende percelen hebben een woonbestemming;

De verdere beoordeling over de ruimtelijke inpassing en welstand zal plaatsvinden door de omgevingscommissie.

### Bestemmingsplanregels Bouwen

Het initiatief voldoet niet rechtstreeks aan de bestemmingsplanregels voor de activiteit 'bouwen' aangezien het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het hoofdgebouw niet binnen het bouwvlak is gesitueerd. Wel kan het bevoegd gezag binnen het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven maten voor afstanden tot de bouwperceelgrens met ten hoogste 10%. In plaats van op 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bouwen, wordt er in dit geval maximaal 2,70 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toegestaan aangezien deze geringe aanpassing van de afstand geen nadelige ruimtelijke gevolgen heeft. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en levert stedenbouwkundig geen bezwaren op. Aangezien de procedure middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan of een herziening van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, wordt deze afwijking binnen de procedure voor het realiseren van het initiatief meegenomen.

Verder is het hoofdgebouw momenteel niet binnen het bouwvlak ingetekend. Dit dient tijdens de vergunningaanvraag wel binnen het bouwvlak te worden opgenomen en is om die reden tevens als voorwaarde opgenomen voor medewerking.

### Volkshuisvestingsbeleid

Een verzoek om nieuwe woningen te realiseren, toetsen wij aan het lokale- en regionale woonbeleid. In 2016 heeft de gemeenteraad van Beesel de 'Woonvisie 2016-2022' vastgesteld en in 2019 is de herijking van deze woonvisie vastgesteld. Ook hanteren we een afwegingskader voor woningbouwverzoeken om nieuwe woningbouwverzoeken te beoordelen.

De woning voldoet aan de uitgangspunten die in het afwegingskader benoemd zijn bij 'de juiste plek' en het initiatief draagt bij aan de specifieke doelstelling om vrijstaande, grondgebonden woningen in het duurdere koopsegment te realiseren in Reuver en Offenbeek. Het bouwplan kan een positieve bijdrage leveren aan het huidige woningaanbod.

In het eerdere positieve principebesluit van 07-11-2017 is levensloopbestendigheid niet als voorwaarde opgenomen. Gelet op de huidige beleidskaders wordt voorgesteld te streven naar een 'levensloopbestendig-ready' inrichting van de woning en dit mee te nemen in het principebesluit.

Aanvullend zijn stellen we voor enkele voorwaarden te verbinden aan het principebesluit:

- Een planschadeovereenkomst met de gemeente sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen;
- De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet binnen één jaar na het verzenden van het principebesluit zijn ingediend.
- De initiatiefnemer dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor te bereiden. Hiervoor dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, aangevuld door relevante onderzoeken.
- Het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt, en mag niet op het gemeentelijk rioolstelsel worden geloosd. Voor het lozen van vuilwater op het gemeentelijk rioolstelsel kan in overleg met de gemeente een riolaansluiting gerealiseerd worden.
- Alle bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw is momenteel niet binnen het bouwvlak ingetekend. Bij het indienen van de vergunningaanvraag dient het hoofdgebouw te zijn ingetekend binnen het bestaande bouwvlak.
- Voor een vrijstaande woning geldt dat er 2 parkeerplekken op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Hiervoor zal er nog een parkeerplek op het erf moeten worden gerealiseerd (garage telt ook als een parkeerplek met deze lengte). Verder mag er maximaal 1 inrit worden gerealiseerd van maximaal 4 meter breed. De inrit mag de aanwezige boomstructuur van de straat niet aantasten.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

In de ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- de milieusituatie;
- de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura2000 gebieden.

De initiatiefnemer dient daarnaast rekening te houden met:

- Een NEN 5740 bodemonderzoek of een historisch bodemonderzoek gecombineerd met de bodemkwaliteitskaart.
- Het vroegtijdig informeren van de omgeving over het initiatief.

## **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. In de visie is het speerpunt 'Fijn Wonen' opgenomen. Doelstelling daarin is een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap.

## **7. Integrale afstemming**

Er is advies opgevraagd bij een aantal collega's van Team Ruimtelijke Ordening, Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Team Openbare Ruimte.

- a. Collegeprogramma  
De ontwikkeling draagt bij aan het uitgangspunt: ambitie voor fijn wonen.
- b. Financieel  
Er worden leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer voor de behandeling van een principeverzoek.
- c. Juridisch  
Het principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- d. Risico's  
N.v.t.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit middels bijgevoegde brief.

## **8. Toegankelijkheid**

Het 'levensloopbestendig-ready' inrichten van de woning wordt meegenomen in het principe-besluit.

## **9. Duurzaamheid**

Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

## **Bijlagen**

1. Concept principebesluit
2. Vooroverleg formulier
3. Tekening Sketchup met afmetingen