

Collegevoorstel

Onderwerp Collegevoorstel ontwerp-omgevingsvergunning Broeklaan 94 te Reuver.	portefeuillehouder: Luc Drost afdeling/team: Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimtelijke ordening opsteller: Suzanne Driessen datum vergadering: 24 mei 2022 zaaknummer: 286980
---	--

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de ontwerp-omgevingsvergunning Broeklaan 94 te Reuver voor de realisatie van een levensloopbestendige woning. De gevraagde omgevingsvergunning ziet op de activiteiten (groot) buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, bouwen en het aanleggen van een uitrit. 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

U wordt geadviseerd:

1. in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning;
2. te besluiten een planschadevergoedingsovereenkomst aan te gaan;
3. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);
4. bijgevoegde raadsconsultatiebrief met de mededeling van de ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning te verzenden aan de gemeenteraad;
5. 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.
6. 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 23 januari 2022, aangevuld op 4 april 2022, ontvingen wij bijgevoegde aanvraag om omgevingvergunning voor de realisatie van een levensloopbestendige woning aan de Broeklaan 94 te Reuver. De gevraagde omgevingsvergunning ziet op de activiteiten (groot) buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, bouwen en het aanleggen van een uitrit. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en gelegen in een lint te midden van bestaande woningen. Het perceel wordt bebouwd met een vrijstaande, levensloopbestendige woning. Tevens wordt een uitrit aangelegd op de Broeklaan.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning.

3. Uitgangssituatie

De uitgangspositie is om onder voorwaarden mee te merken aan de door initiatiefnemer ingediende omgevingsvergunningaanvraag conform uw principebesluit d.d. 25 november 2020.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de 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 blijkt dat (onder voorwaarden) medewerking mogelijk is. Met initiatiefnemer is een planschadevergoedingsovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand gekomen.

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 het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie K, nummer 2077, plaatselijk bekend als Broeklaan 94 in Reuver. Het perceel Broeklaan 94 valt onder werking van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De aanvraag is in strijd met de regels van de geldende bestemming 'Wonen', omdat 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.

De planregels bevatten geen afwijkings- en wijzigingsregels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een omgevingsvergunning voor buitenplans 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. Een van de voorwaarden in het principebesluit is dat een exploitatie-overeenkomst gesloten dient te worden. Hierin wordt voorzien door middel van de bijgevoegde planschadevergoedingsovereenkomst.

Daarnaast is als voorwaarde in het principebesluit gesteld dat het bouwplan dient te voldoen aan de bouwregels voor hoofdgebouwen zoals opgenomen in artikel 24 van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Eén van deze bouwregels is dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te zijn. Het aangevraagde hoofdgebouw voldoet aan één zijde niet aan deze minimum afstand. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is aan die zijde circa 2 tot 2,5 meter en ter hoogte van de verder naar achter gelegen uitbouw ca. 1,3 meter.

Het bestemmingsplan heeft onder andere als doel het beschermen en in stand houden van het bestaande straatbeeld. In het straatbeeld aan de Broeklaan staan diverse woningen op kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan de in het bestemmingplan voorgeschreven minimumafstand van 3 meter. Afstanden van 1,5 tot 2 meter zijn gebruikelijk in het straatbeeld van de Broeklaan. De aangevraagde afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is hierdoor in lijn met de omliggende hoofdgebouwen en daardoor passend in het straatbeeld. Samengevat is er bij dit bouwplan geen sprake van verstoring van het straatbeeld.

Tot slot is het voorliggende perceel relatief smal, met een breedte van ca. 11,2 meter. De bouwregels voor hoofdgebouwen van het geldende bestemmingsplan schrijven voor vrijstaande woningen aan beide zijden een minimumafstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voor. Daarnaast dient de minimale breedte van het hoofdgebouw 5,4 meter te bedragen. Gezien de breedte van het perceel van ca. 11,2 meter is het niet mogelijk een hoofdgebouw te bouwen dat aan deze regels voldoet. Aangezien het aangevraagde bouwplan passend wordt geacht in het straatbeeld, zoals hierboven beschreven, is een kortere afstand tot de perceelsgrens op deze locatie ruimtelijk inpasbaar.

Voor het overige is geconstateerd 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.

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, levensloopbestendige woning in een bestaand woonlint en geeft daarmee invulling aan voldoende woningen voor jong en oud.

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.
- d. **Risico's**
Er zijn 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 een levensloopbestendige woning.

9. Duurzaamheid

De nieuwbouwwoning voldoet aan de wettelijke duurzaamheidseisen (BENG). In het principebesluit is de voorwaarde opgenomen dat het een nul-op-de-meter (NOM) woning dient te betreffen. Dit is echter geen wettelijke verplichting. Vanuit kostenoverwegingen is NOM niet uitvoerbaar gebleken. De woning voldoet zoals aangegeven wel aan de wettelijke duurzaamheidseisen (BENG).

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen.
2. Ontwerp-vergunning.
3. Raadsconsultatiebrief over aanvraag.

4. Te ondertekenen planschadevergoedingsovereenkomst.
5. Principebesluit.