

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp:

Principeverzoek bestemmingswijziging naar wonen van het pand Rijksweg 10 in Reuver

Afdeling/team: Ruimtelijke Ordening
Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick)
Auteur: Tegels, F.M.A.M.
Datum vergadering: 06 april 2020

1. Aanleiding

De eigenaar van de Rock Station heeft een principeverzoek ingediend voor de toevoeging van een woonbestemming aan het pand Rijksweg 10 in Reuver.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

In het bestemmingsplan bebouwde gebieden heeft het pand de bestemming centrum. Detailhandel en wonen zijn uitgesloten. (zie toelichting). Doelstelling is afhandeling van het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Faciliterend.

4. Toelichting

Het kadastraal perceel "Gemeente Beesel, sectie B, nummer 3333" ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' en ter plaatse geldt de bestemming 'Centrum'. Het bestemmingsplan het binnen deze bestemming zeer uitgebreide gebruiksmogelijkheden. Op verzoek van de eigenaar zijn hier bij de vaststelling van het veegplan bebouwde gebieden in december 2019 nog een aantal gebruiksmogelijkheden aan toegevoegd. Binnen deze bestemming is echter wonen voor dit pand uitgesloten. Het toevoegen van woningen is in het bestemmingsplan bebouwde gebieden alleen toegestaan, waar dit in het bestemmingsplan is aangegeven. Op het perceel Rijksweg 10 is dit niet het geval.

Initiatiefnemer vraagt een woonbestemming voor een extra woning toe te voegen. Hij vraagt deze bestemming toe te voegen maar heeft hiervoor nog geen concrete termijn in gedachten. Wij werken mee aan een verzoek voldoet aan het gemeentelijk beleid en aan een goede ruimtelijke ordening.

Het verzoek is getoetst aan het woonbeleid van de gemeente. Regionaal beleid op het gebied van wonen hebben wij vastgelegd in onder andere de Structuurvisie Wonen Regio Noord-Limburg. Uit de structuurvisie wonen bleek, dat er in de gemeente veel locaties waren waarbinnen woonbestemming geldt en die niet ingevuld zijn met woningbouw. Een aantal locaties kent al jarenlang een woonbestemming maar is nog nooit gerealiseerd. Daarom vinden wij het belangrijk dat er geen nieuwe slapende bouwtitels gecreëerd worden. Uitgangspunt is onder andere dat initiatieven

probleemsituaties dienen op te lossen en op korte termijn tot uitvoering komen.

Uit het principeverzoek en de door initiatiefnemer verstrekte informatie blijkt, dat hij nog niet weet wanneer hij daadwerkelijk wil overgaan tot de realisatie van de beoogde woonbestemming. Voor het geval hij dat ooit wil doen, wil hij deze mogelijkheid laten toevoegen. Hij heeft hiervoor geen concrete termijn en dit is afhankelijk van ontwikkelingen met the Rock Station. Hij geeft aan, dat dit 2021 kan zijn, maar ook veel later. Bij de toekenning van nieuwe woonbestemmingen aan gronden en gebouwen is het de bedoeling, dat deze op korte termijn worden gerealiseerd. Daarvoor zijn ook voorwaarden opgenomen in de toelichting bij het afwegingskader voor nieuwe woningbouwverzoeken.

Het past niet binnen het beleid van de gemeente om mogelijkheden voor woningbouw te ontwikkelen waarvan niet vast ligt of en wanneer deze worden gerealiseerd. Daarnaast kent het pand binnen de bestemming 'Centrum' diverse gebruiksmogelijkheden voor dit (gemeentelijk) monument ook in de toekomst. Een verdere inhoudelijke beoordeling en toetsing aan overig beleid heeft niet plaatsgevonden. Dit is pas aan de orde op het moment dat het pand (gedeeltelijk) vrijkomt en geen invulling binnen de geldende bestemming wordt gevonden. Ik verwijs voorts naar uw besluit van 10-12-2019 met betrekking tot de lijst van locaties met initiatieven voor woningbouw. De locatie van de Rock Station staat in de lijst, waarvan uw college in december 2019 heeft aangegeven dat u dit initiatief negatief beoordeelt in het 'actieplan wonen'.

Tenslotte is niet gebleken dat er in dit geval uitzonderlijke en bijzondere omstandigheden zijn, die een wijziging van het bestemmingsplan nu noodzakelijk maken. Ambtelijk stellen wij voor niet mee te werken aan dit verzoek.

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen.

6. Integrale afstemming

Niet van toepassing.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Niet van toepassing

- c. Juridisch

Het betreft een principe besluit, dat is niet gericht op rechtstreeks rechtsgevolg. Dit is pas het geval als de initiatiefnemer een daadwerkelijk verzoek voor bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan vraagt en dit wordt geweigerd.

- d. Collegeprogramma

Zie blij in Beesel.

e. Risico's

niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

Principemedewerking te weigeren overeenkomstig bijgevoegd conceptbrief.