

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp:

Principebesluit Roozendaelseweg 2 (omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van drie nieuwe (pré)mantelzorgwoningen en de daarbij horende uitbreiding van de bestaande bebouwing met circa 100 m² op het adres Roozendaelseweg 2 in Reuver

Afdeling/team: Ruimtelijke Ordening
Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick)
Auteur: Hölzmann, M.T.A.
Datum vergadering: 11 november 2019

1. Aanleiding

Op 11 juni 2019 ontvingen wij het principeverzoek voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van drie nieuwe (pré)mantelzorgwoningen en de daarbij horende uitbreiding van de bestaande bebouwing met circa 100 m² op het adres Roozendaelseweg 2 in Reuver (hierna: het verzoek).

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

4. Toelichting

Bestemmingsplan

Het perceel Roozendaelseweg 2 ligt in de bestemmingsplannen Buitengebied en Veegplan Buitengebied en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Agrarisch-Grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden'. Het verzoek voldoet op basis van een globale beoordeling (gezien de ingediende gegevens) in ieder geval op drie punten niet aan de bestemmingsplannen, omdat:

- 1) het toevoegen van nieuwe woningen in de vorm van (pré)mantelzorgwoningen niet is toegestaan. De definitie van 'woning' in de bestemmingsplanregels is 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'. De drie nieuwe ruimtes beschikken over alle primaire woonfuncties (keuken, wc en douche) en kunnen zelfstandig als woonverblijf functioneren. Om deze reden is sprake van drie nieuwe woningen.
- 2) de uitbreiding van de bebouwing buiten het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Grondgebonden' niet mogelijk is (daarvan is wel sprake);
- 3) de bestaande bedrijfswoning niet als burgerwoning(en) kan worden gebruikt (daarvan is wel sprake).

Benodigde omgevingsvergunning

Om mee te kunnen werken aan het verzoek is nodig een omgevingsvergunning voor de activiteiten

'bouwen' en 'strijdig gebruik' (grote buitenplanse afwijking). U kunt hier enkel aan meewerken als een verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is sprake als een verzoek planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is en voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid.

U wordt geadviseerd niet mee te werken aan het verzoek omdat de gevraagde mantelzorgwoningen niet voldoen aan de structuurvisie, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) en het afwegingskader. Het huidige beleid laat medewerking aan het verzoek niet toe.

Planologie en stedenbouwkunde

Het gemeentelijk planologisch en stedenbouwkundig beleid voor woningbouw staat in de structuurvisie en in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin is opgenomen dat in het buitengebied in principe geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Dit volgt uit het provinciaal beleid als vastgelegd in het provinciaal (POL 2014). Er zijn uitsluitend mogelijkheden voor een nieuwe woning in het buitengebied als dit leidt tot kwaliteitsverbetering waarmee een groot algemeen belang kan worden gediend. Op deze manier wordt voorkomen dat in het buitengebied nieuwe woningen worden gebouwd. Woningbouw dient plaats te vinden in de bestaande kernen en het karakter en uitstraling van het buitengebied dient behouden te blijven.

In dit verzoek is niet te motiveren dat sprake is van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied waarmee een groot algemeen belang kan worden gediend. Er is geen groot algemeen belang én er is geen sprake van een kwaliteitsverbetering. Er is pas sprake van kwaliteitsverbetering als bestaande bebouwing wordt verwijderd.

Volkshuisvestingsbeleid

Het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 en het afwegingskader 'Woningbouwverzoeken' d.d. 25 maart 2019. Dit afwegingskader, dat recentelijk is geactualiseerd, past u toe om woningbouwinitiatieven op een objectieve manier te kunnen vergelijken. Het kader is een middel om te kunnen beoordelen of een plan voorziet in de juiste woningen op de juiste locatie.

Het afwegingskader is van toepassing op alle nieuwe woningen (zonder maatschappelijke of zorgbestemming) die enkel kunnen worden gerealiseerd via een omgevingsvergunning en/of bestemmingsplanwijziging. Een (vergunningplichtige) (pré)mantelzorgwoning is een (tijdelijke) burgerwoning die meetelt in de planvoorraad. Ook voor (pré)mantelzorgwoningen geldt daarom het afwegingskader. Het verzoek is getoetst aan het afwegingskader. Geconstateerd is dat het verzoek in ieder geval -2 punten op het aspect 'ruimtelijk' scoort. Bij minder dan 5 punten op het aspect 'ruimtelijk' is een plan niet wenselijk.

Nieuwe woningbouw ten behoeve van ouderen behoort bij voorkeur gerealiseerd te worden in bebouwd gebied en niet in het buitengebied en/of de randen van het bebouwd gebied. Voor deze doelgroep is het namelijk van belang dat binnen loopafstand een concentratie van voorzieningen voor de betreffende doelgroep aanwezig is.

5. Visie Blij in Beesel

Het plan voorziet niet in de juiste woningen op de juiste locatie en past daarom niet in de visie 'Blij in Beesel':

- De drie nieuwe woningen worden niet gerealiseerd op de juiste locatie omdat het buitengebied zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden van nieuwe woningen. Dit is ook beleidsmatig vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 van de Provincie Limburg. Voorkomen dient te worden het groene karakter van het buitengebied met landschappelijke en recreatieve kwaliteit plaats dient te maken voor woningbouw. In zeer bijzondere gevallen kan er in het buitengebied nieuwe woningen worden gebouwd. Dat kan alleen met een goede onderbouwing met een groot

algemeen belang.

De drie nieuwe woningen op het perceel Roozendaelseweg 2 zijn ook, los van bovenstaande, niet het juiste type woningen ter plaatse. Nieuwe woningbouw ten behoeve van ouderen behoort gerealiseerd te worden in bebouwd gebied en niet in het buitengebied en/of de randen van het bebouwd gebied. Voor deze doelgroep is het namelijk van belang dat binnen loopafstand een concentratie van voorzieningen voor de betreffende doelgroep aanwezig is.

6. Integrale afstemming

Dit verzoek heeft ambtelijk gerouleerd. Het voorstel is afgestemd met Welzijn en besproken met de portefeuillehouder RO. De portefeuillehouder heeft een ander standpunt dan het ambtelijk advies vanuit de gedachte dat:

1. de woningen planologisch gezien nagenoeg volledig gerealiseerd kunnen worden binnen de woonbestemming die het pand nu heeft;
2. het plan bijdraagt aan het behoud van een pand, slechts op korte afstand van de bebouwde kom ligt, geen noemenswaardige verdere versterking van het buitengebied plaatsvindt, geen toename van verkeersbewegingen voorzien is en het plan past bij de huidige ontwikkelingen en transformatie van het sociaal domein waarin het streven is dat mensen op eigen kracht lang thuis wonen, en er wel degelijk sprake is van een groot algemeen belang gelet op de woonsituatie in relatie tot mantelzorg.
3. het tijdelijke woningen betreft waar een duidelijke (familiale) door een arts geïndiceerde mantelzorgrelatie is of gezien de huidige leeftijd van de bewoners mogelijkerwijs gaat zijn. De tijdigheid is per woning gekoppeld aan het beëindigen van de mantelzorgrelatie.
4. het geen permanente toevoeging van woningen betreft waardoor er geen strijd is met het woningbouwbeleid.

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

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Niet van toepassing.

- c. Juridisch

Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat er geen bezwaar en beroep tegen open staat.

- d. Collegeprogramma

U streeft naar 'fijn wonen'. Het plan voorziet niet in de juiste woning op de juiste locatie. Zie ook het kopje 'Visie Blij in Beesel'.

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd bijgevoegd principebesluit te verzenden inhoudende dat u niet meewerkt aan het principeverzoek wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het verzoek:

- planologisch en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is (geen nieuwe woningen in het buitengebied, tenzij sprake van een kwaliteitsverbetering met een groot algemeen belang);
- niet voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid (afwegingskader 'Woningbouwverzoeken' d.d. 25 maart 2019).