Collegevoorstel

Onderwerp	
principebesluit kadastraal perceel Gemeente Beesel, sectie L 498	portefeuillehouder: Luc Drost cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening opsteller: Stan Peeters datum vergadering: 4 april 2022 zaaknummer: 0889280359

Samenvatting

De initiatiefnemer verzoekt principemedewerking voor het realiseren van één nieuw te bouwen levensloopbestendige woning voor senioren.

Voorstel / advies

Besluiten principemedewerking te verlenen aan het realiseren van één nieuw te bouwen levensloopbestendige woning voor senioren via een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor een grote buitenplanse afwijking op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie L, nummer 498.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding
Op 14 oktober 2021 heeft de initiatiefnemer een vooroverleg formulier ingediend voor het realiseren van één nieuw te bouwen levensloopbestendige woning voor senioren op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie L, nummer 498. De woning betreft een levensloopbestendige woning voor senioren. Verder wordt de woning uitgevoerd als 'Nul op de meter woning' en zullen de gevels, dak en vloer minimaal een isolatiewaarde Rc >= 6,5 hebben.

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 L, nummers 498, ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' Hier geldt de enkelbestemming 'Wonen', en geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. 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 L 498. Het perceel L 498 heeft geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Uw verzoek voldoet dus niet aan het bestemmingsplan.

Het verzoek voldoet dus niet aan het nu geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) of grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig.

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 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 provinciaal de Omgevingsvisie Limburg. 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 gronde. 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 zal plaatsvinden door de omgevingscommissie.

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 draagt bij aan de specifieke doelstelling om levensloopbestendige, vrijstaande, grondgebonden koopwoningen te realiseren in Reuver en Offenbeek. Het bouwplan kan een positieve bijdrage leveren aan het huidige woningaanbod.

De woning voldoet aan de uitgangspunten die in het afwegingskader benoemd zijn bij 'de juiste plek' en 'de juiste woning', omdat:
- Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied;
- Het betreft een vrijstaande woning in het duurdere segment in de kernen Reuver of Offenbeek;
- Het bouwplan voorziet in een actuele woonbehoefte;
- Het een duurzame Nul-op-de-Meter en een nultredenwoning betreft;

Wijziging van het bestemmingsplan via een postzegelplan
Om de gewenste planologische wijziging in overeenstemming te laten zijn met ons beleid en stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te laten zijn, stellen wij, op basis van bovenstaande motivering, voorwaarden:
- De initiatiefnemer overlegt een concreet bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de bouwregels als opgenomen in artikel 24 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Het bouwplan bevat een plattegrond met daarop ingetekend de voorgevelrooilijn, het erf en bouwvlak. U dient deze plattegrond ter goedkeuring aan ons voor te leggen. Wij dienen vooraf in te stemmen met uw voorstel. De situering en omvang van het erf en bouwvlak dient passend te zijn.
- De initiatiefnemer dient op eigen terrein twee parkeerplaatsen te realiseren.
- De initiatiefnemer dient er voor te zorgen dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie dient vooraf een positief advies af te geven voor het bouwplan.
- De initiatiefnemer dient op uw kosten een ruimtelijke onderbouwing op te stellen met een bijbehorende (digitale) verbeelding. De ruimtelijke onderbouwing dient te zijn onderbouwd door middel van de noodzakelijke actuele onderzoeken. De IMRO bestanden van het plan dient de initiatiefnemer op ons verzoek (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling).
- Uit het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing van het plan moet blijken dat dat de woning een vrijstaande, grondgebonden betreft en in het, duurdere huur- of koopsegment valt. Verder moet de ontwikkeling een nultredenwoning betreffen: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk en drempelvrij is en waarbij de zogenoemde 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer (incl. douche op afschot) en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn. Een nultredenwoning heeft tenslotte ook aansluitingen en een opstelruimte voor een wasmachine op dezelfde bouwlaag.

- De ruimtelijke onderbouwing bevat een plattegrond met daarop ingetekend de voorgevelrooilijn, het erf en bouwvlak. De initiatiefnemer dient deze plattegrond ter goedkeuring aan ons voor te leggen. Wij dienen vooraf in te stemmen met uw voorstel. De situering en omvang van het erf en bouwvlak dient passend te zijn.
- Een planschadeovereenkomst met de gemeente sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van de intiatiefnemer komen.
- De initiatiefnemer draagt alle kosten voor het (ver)leggen van nutsleidingen en de aanleg/aanpassing van de openbare infrastructuur (verlichting, weg, trottoir etc.). De benodigde infrastructuur dient aanwezig te zijn of de initiatiefnemer dient hier zelf (en op eigen kosten) voor te zorgen. De initiatiefnemer dient hiertoe een plan in te dienen bij de gemeente. Dit dienen wij goed te keuren. Wij dienen in te stemmen met uw voorstel en leggen deze vast in een door de initiatiefnemer te tekenen exploitatie-overeenkomst.
- Wij verzoeken u om de omgeving vroegtijdig te informeren en met de omgeving in gesprek te gaan over het initiatief. Graag vernemen we via een verslag hoe de omgeving over uw plannen denkt en hoe u de eventuele opmerkingen heeft verwerkt in het plan.

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

Medewerking wordt verleend onder voorwaarde dat het een nultreden woning betreft.

9. Duurzaamheid

Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

1. Concept principebesluit
2. Vooroverleg formulier