Collegevoorstel

Onderwerp	
Collegevoorstel voor de aanbouw van een bijbehorend bouwwerk (berging/garage) aan de Rijksweg 9a te Reuver	portefeuillehouder: Marcel Roelofs afdeling/team: Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimtelijke ordening opsteller: Ralph Braun datum vergadering: 4 juli 2022 zaaknummer: 291167

Samenvatting

Dit collegevoorstel betreft het bouwen van een bijbehorend bouwwerk (berging/garage) aan de Rijksweg 9a te Reuver. De aanleiding voor het collegevoorstel is een vooroverleg/principeverzoek voor het in afwijking uitvoeren van de deels al gerealiseerde bouwwerkzaamheden in relatie tot de verleende omgevingsvergunning.
Het principeverzoek is voorgelegd aan de omgevingscommissie MER-Beesel waarbij een negatief advies is uitgebracht. Uw college wordt geadviseerd het welstandsadvies te volgen en niet in te stemmen met het bouwplan. Voor een volledig inhoudelijke toelichting zie punt 5 van dit voorstel.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:
1. Overeenkomstig het welstandsadvies niet in te stemmen met het bijgevoegde vooroverleg/principeverzoek voor de gewijzigde uitvoering van de garage aan de Rijksweg 9a.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding
Naar aanleiding van een opgelegde bouwstop ontvingen wij op 7 maart 2022 een formulier vooroverleg/ principeverzoek voor het gewijzigd uitvoeren van een berging/garage aan de Rijksweg 9a te Reuver. Het bouwplan bestaat uit het bouwen van een berging/garage aan de rechterzijde van de woning. Vanwege onvolledigheid zijn op 7 mei 2022 aanvullende gegevens ingediend.

2. Doelstelling
Uw college dient een principebesluit te nemen over het ingekomen vooroverleg/principeverzoek.

3. Uitgangssituatie
De uitgangssituatie is om op basis van het welstandsadvies van 7 maart 2022 niet mee te werken aan de gewijzigde uitvoering van het bouwplan.

4. Rol gemeente
Bij een ingediend vooroverleg/principeverzoek is het de rol van de gemeente om in de kaders van ruimtelijke ordening en welstand een principebesluit te nemen over het al dan niet meewerken aan een bouwplan.

5. Toelichting

Beschrijving bouwplan
Op 24 november 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een berging/garage (kenmerk 2021-019126) aan de Rijksweg 9a te Reuver.
Naar aanleiding van een opgelegde bouwstop, vanwege het bouwen in afwijking van die vergunning, heeft de vergunninghouder op 7 maart 2022 een formulier vooroverleg ingediend bij de gemeente Beesel. Vanwege onvolledigheid zijn op 7 mei 2022 de aanvullende gegevens ingediend.

Het bouwplan bestaat uit het aanbouwen van een berging/garage aan de rechterzijde van de woning. Hierbij is de garage op dienwijze gesitueerd dat de voorgevel van de garage slechts 5 centimeter terugliggend is uitgevoerd t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning). De garage/sectionaalpoort is 50 centimeter terugliggend uitgevoerd t.o.v. de voorgevel van de garage.

Beoordeling welstand voortraject:
Tijdens de procedure voor vergunningverlening in 2021 is het bouwplan, vanwege eenzelfde situering van de voorgevel, op 26 oktober 2021 afgekeurd door de omgevingscommissie MER-Beesel. De reden daarvoor was dat de garage geen ondergeschikt karakter had in relatie tot het hoofdgebouw (de woning). Hierbij is de voorwaarde gesteld dat de voorgevel van de garage minimaal 50 centimeter terugliggend gesitueerd moest worden ten opzichte van de voorgevel van de woning.

Op 16 november is destijds een aangepast bouwplan ingediend waarbij voldaan werd aan die gestelde voorwaarde. Met de gedane aanpassing is het bouwplan op 17 november 2021 door de omgevingscommissie MER-Beesel goedgekeurd en werd voldaan aan redelijke eisen van welstand. In navolging van o.a. dit positieve welstandsadvies is op 24 november 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de gewenste berging/garage.

Tijdens de bouwwerkzaamheden van de garage is door de toezichthouder geconstateerd dat gebouwd werd in afwijking van de verleende omgevingsvergunning. De afwijking bestond uit het bouwen van de voorgevel van de garage op een afstand van 5 centimeter terugliggend t.o.v. de voorgevel van de woning. Naar aanleiding van het bouwen in afwijking van de verleende vergunning is het bouwplan ter ondersteuning van de toezichthouder op 25 februari 2022 wederom beoordeeld door de omgevingscommissie MER-Beesel. De commissie bleef bij haar standpunt van 26 oktober 2021 en heeft de afwijkende bouwwerkzaamheden negatief beoordeeld.

Vanwege het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning en het negatieve welstandsadvies, is aan de vergunninghouder, op 11 januari 2022, een bouwstop opgelegd voor het in afwijking bouwen van de berging/garage, i.c.m. de mogelijkheid tot het indienen van een nieuw vooroverleg/principeverzoek voor een aangepast bouwplan.

Beoordeling welstand huidige verzoek:
Op 7 maart 2022 is naar aanleiding van de opgelegde bouwstop een nieuw vooroverleg/principeverzoek ingediend voor een gewijzigde uitvoering van het bouwplan. Op 7 mei 2022 is het principeverzoek vanwege onvolledigheid aangevuld met het vereiste tekenwerk.

In het aangepaste bouwplan heeft de aanvrager getracht een oplossing aan te dragen voor de (deels) gebouwde afwijking van de verleende omgevingsvergunning. De bouwkundige voorgevel van de garage is wederom 5 centimeter terugliggend uitgevoerd t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw, maar in de voorgevel van de garage is de garage/sectionaalpoort wel 50 centimeter terugliggend uitgevoerd.

Op 31 mei 2022 is het aangepaste bouwplan voorgelegd aan de omgevingscommissie MER-Beesel. De commissie heeft overeenkomstig de adviezen van 26 oktober 2021 en 25 februari 2022 wederom een negatief welstandsadvies uitgebracht en blijft bij haar standpunt dat de voorgevel van de garage, in zijn geheel, minimaal 50 centimeter terugliggend t.o.v. de voorgevel van de woning gesitueerd moet worden. Dit ten behoeve van het ondergeschikte karakter van een bijbehorend bouwwerk in relatie tot het hoofdgebouw.

6. Visie Blij in Beesel
Vanwege het advies niet in te stemmen met het bouwplan niet van toepassing.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma
Vanwege het advies niet in te stemmen met het bouwplan niet van toepassing.

b. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de aanvrager.

c. Juridisch
Tegen een principebesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingediend, het staat de aanvrager wel vrij om na een negatief principebesluit alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen waartegen wel bezwaar kan worden gemaakt.

d. Risico's
Op basis van contacten tijdens het voortraject in relatie tot het bouwplan, is bij de aanvrager de verwachting ontstaan dat meegewerkt kan worden aan zijn aangepaste bouwplan. Mogelijk is dit voor uw college een reden om op basis van een bestuurlijke afweging toch medewerking te verlenen aan het bouwplan.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Een principebesluit wordt middels een brief, gemandateerd aan de beleidsmedewerker, gecommuniceerd met de aanvrager. Er bestaat geen verplichting tot overige communicatie.

8. Toegankelijkheid
Ondanks het advies niet in te stemmen met het bouwplan op grond van het welstandsadvies, wordt voldaan aan de bouwkundige voorschriften (Bouwbesluit 2012) in het kader van toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid
Ondanks het advies niet in te stemmen met het bouwplan op grond van het welstandsadvies, wordt voldaan aan de bouwkundige eisen (Bouwbesluit 2012) in het kader van duurzaamheid.

Bijlagen
Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Vooroverleg formulier d.d. 6-3-2021, ingekomen d.d. 7-3-2022
2. Bouwtekening 01 (situatie, plattegrond, gevels, detaillering), d.d. 7-5-2022
3. Principebesluit voor het niet meewerken aan het gewijzigde bouwplan, concept d.d. 4-7-2022