

Collegevoorstel

Onderwerp principeverzoek voor nieuwe woning naast Broeklaan 92	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers afdeling/team: Algemene Zaken / RO opsteller: Bas Rademacher datum vergadering: 24 november 2020 zaaknummer: 0889231740
--	---

Samenvatting

Op 2 september 2020 hebben wij een principeverzoek van de eigenaar van het perceel ten oosten van Broeklaan 92 te Reuver. Initiatiefnemer wenst het perceel met bouwtitel voor een vrijstaande, duurzame en levensloopbestendige woning te verkopen. Het perceel maakt momenteel onderdeel uit van de tuin bij Broeklaan 92 en heeft een oppervlakte van 612 vierkante meter. In 2001 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning, maar daarvan is geen gebruik gemaakt.

Voorstel / advies

1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor het toevoegen van een woning op het perceel naast Broeklaan 92 te Reuver. De voorwaarden luiden als volgt:
 - a. Binnen 1 jaar na datering van dit principebesluit moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning zijn ingediend;
 - b. Initiatiefnemer sluit een planschadeovereenkomst met de gemeente. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.
 - c. Initiatiefnemer laat op eigen kosten een ruimtelijke onderbouwing opstellen met een bijbehorende (digitale) verbeelding. De ruimtelijke onderbouwing dient te zijn onderbouwd door middel van de noodzakelijke actuele onderzoeken.
 - d. Initiatiefnemer overlegt vooraf een concreet bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de bouwregels voor hoofdgebouwen als opgenomen in artikel 24 van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'.
 - e. Uit het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing van het plan moet blijken dat dat de woning zonder gasaansluiting wordt uitgevoerd, het een NOM (Nul op de meter) woning betreft, een nultredenwoning is en het een extra toe- en doorgankelijke woning is, zoals benoemd in het 'afwegingskader woningbouwverzoeken'.
 - f. De ruimtelijke onderbouwing bevat een plattegrond met daarop ingetekend de voorgevelrooilijn, het erf en bouwvlak. Deze plattegrond wordt ter goedkeuring aan ons voorgelegd. Wij dienen vooraf in te stemmen met het voorstel. De situering en omvang van het erf en bouwvlak dient passend te zijn.
 - g. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden.
 - h. De welstandscommissie dient vooraf een positief advies af te geven voor het bouwplan.
 - i. De benodigde infrastructuur dient aanwezig te zijn of initiatiefnemer dient hier zelf (en op eigen kosten) voor te zorgen. Hij draagt alle kosten voor het (ver)leggen van nutsleidingen en de aanleg/aanpassing van de openbare infrastructuur (verlichting, weg, trottoir etc.).
2. In te stemmen met het verzenden van bijgevoegde principebesluitbrieven aan de heer Van Gassel en de heer Ketellapper.

Beslissing BenW

Voorstel 1.

Voorstel 2.

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 2 september 2020 hebben wij een principeverzoek van de heer Van Gassel ontvangen. Hij is eigenaar van het perceel ten oosten van Broeklaan 92 te Reuver, en wenst het perceel met bouwtitel voor een vrijstaande, duurzame en levensloopbestendige woning te verkopen. Het perceel maakt momenteel onderdeel uit van de tuin bij Broeklaan 92 en heeft een oppervlakte van 612 vierkante meter. In 2001 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning op dit perceel, maar daarvan is geen gebruik gemaakt. Deze vergunning is inmiddels verlopen.

Op 26 oktober 2020 heeft de heer Ketellapper, eigenaar van Broeklaan 92, een principeverzoek voor hetzelfde perceel ingediend. Ook hij wenst voor het perceel medewerking van de gemeente om op het perceel een woning te realiseren. Beide partijen zijn hiervan op de hoogte en we hebben toestemming om beide verzoeken als één principeverzoek te behandelen. Aangezien de heer Ketellapper naast het perceel woont en hij ambtelijk heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden voor de bouw van een (pré)mantelzorgwoning, is in zijn eindbrief een paragraaf opgenomen met betrekking tot de beleidsregel 'Planologische medewerking aan (pré)mantelzorg-woningen'. Zijn principeverzoek en het voorliggende voorstel hebben echter enkel betrekking op het toevoegen van een reguliere woning.

Wij stellen voor medewerking te verlenen aan het verzoek.

2. Doelstelling

U dient een standpunt in te nemen over het ingediende principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

U toetst het verzoek aan wetgeving en beleid. Waar mogelijk wordt maatwerk geleverd.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u dit waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

5. Toelichting

Bestemmingsplan

Het perceel kadastraal bekend Gemeente Beesel, sectie K, nummer 2077 ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en heeft hierin de bestemming '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. Uw verzoek omvat de bouw van één nieuwe woning op het perceel K2077. Het perceel heeft geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het verzoek voldoet dus niet aan het bestemmingsplan.

Vergunning nodig

Medewerking aan het verzoek is mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan in de vorm van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'strijdig gebruik' (grote buitenplanse afwijking). 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 woonbeleid en planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Onder voorwaarden medewerking verlenen

Planologie en stedenbouwkunde

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom in een woonwijk. De realisatie van één nieuwe woning ter plaatse is te kwalificeren als een ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Uw verzoek past ook binnen de gemeentelijke structuurvisie en het provinciaal beleid (POL 2014 en Omgevingsverordening). 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 geen sprake. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast. Stedenbouwkundig zien wij geen bezwaren omdat:

- het bouwplan betrekking heeft op invulling van een open plek binnen bebouwd gebied door maximaal 1 nieuwe woning;
- de open plek reeds al de woonbestemming heeft;
- ook de aangrenzende percelen hebben een woonbestemming;
- het bouwplan zal voldoen aan de geldende bouwregels voor woningen.

Woonbeleid

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. In 2019 is de herijking van deze woonvisie vastgesteld, die samen met de 'Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024', vastgesteld op 14 september 2020, het actuele woonbeleid vormt. Dit beleid passen wij toe om woningbouwinitiatieven op een objectieve manier te beoordelen. Het verzoek is getoetst aan dit afwegingskader.

Het initiatief scoort volgens onze beoordeling in beginsel onvoldoende punten in het ruimtelijk deel van het kader. Er is sprake van een locatie binnen het bestaand gebied, in de nabijheid van de voorzieningen voor de doelgroep van starters/ouderen, maar niet van bestaand vastgoed. Op basis van het kader kunnen wij in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van het kader indien toepassing van het afwegingskader tot een suboptimaal resultaat leidt. Daartoe heeft u op 13 juli 2020 het besluit genomen, indien er sprake van woningbouw op open plekken in het bebouwingslint. Van deze afwijkingsbevoegdheid maken wij nu gebruik, omdat:

- het woningbouw betreft met maximaal 1 nieuwe woning op een op zich daarvoor lenende open plek binnen de kern met een woonbestemming. Er is sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding en de ontwikkeling leidt tot efficiënter gebruik van gronden binnen bestaand stedelijk gebied.
- het bouwplan betrekking heeft op invulling van een open plek binnen bebouwd gebied;
- de open plek reeds al de woonbestemming heeft;
- ook de aangrenzende percelen hebben een woonbestemming;
- het bouwplan zal voldoen aan de geldende bouwregels voor woningen;
- het bouwplan voorziet in de voorziening in een actuele woonbehoefte.

Het bouwplan voldoet dus aan de beleidslijn voor woningen op open plekken binnen de bebouwde kom, zoals door u vastgesteld.

In het volkshuisvestelijk deel kan onder voorwaarden voldoende punten gescoord worden, omdat dit plan voorziet in de kwalitatieve woningbehoefte als zijnde een nultredenwoning, geschikt voor ouderen of starters.

Op voorhand lijkt geen sprake te zijn van onevenredige nadelige gevolgen voor de het woon- en leefklimaat. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tot slot zijn er geen wettelijke of beleidsmatige belemmeringen en is de gevraagde functiewijziging onder de gestelde voorwaarden passend in de omgeving.

6. Visie Blij in Beesel

Het initiatief past binnen de speerpunten van 'Blij in Beesel':

- U streeft naar woningen voor de juiste doelgroep op de juiste locatie. Nieuwe woningen dienen in beginsel gerealiseerd te worden in bestaand stedelijk gebied. Bij voorkeur ook in de nabijheid van voorzieningen.
- Onnodige versterking van het buitengebied wordt voorkomen door inbreiding in bestaand stedelijk gebied. De instandhouding van de groene omgeving direct en op termijn levert een bijdrage aan 'fijn wonen'.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
Het verzoek past binnen de ambities van uw collegeprogramma. U streeft naar 'fijn wonen' en 'levendige kernen'.
- b. Financieel
N.v.t.
- 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. Risico's
Eventuele (planschade)risico's worden gedekt door de planschade- en exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, voorafgaand aan de planologische procedure.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Niet van toepassing.

8. Toegankelijkheid

Voor een toelichting op 'toegankelijkheid' verwijzen wij naar de toelichting. Het betreft een toegankelijke woning in de vorm van een nultredenwoning.

9. Duurzaamheid

Zie toelichting. Aan de nieuwe woning worden eisen gesteld in het kader van duurzaamheid.

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Luchtfoto locatie
3. Concept brief principebesluit