Toelichting BenW-adviesnota		
Onderwerp: Principeverzoek Pastoor Vranckenlaan 38 Reuver	Afdeling/team: Afdelingshoofd: Auteur: Datum vergadering:	Ruimtelijke Ordening Nillesen, F.J.M. (Rick) Pas-Hendriks, E.H.P. (Elian) 27 mei 2019

1. Aanleiding
Tijdens een handhavingscontrole op 20 maart 2019 is geconstateerd dat op het perceel Pastoor Vranckenlaan 38 in Reuver een bestaand bijgebouw was gesloopt en dat was begonnen met nieuwbouw zonder dat hiervoor de benodigde omgevingsvergunning is verleend.
De toezichthouder heeft een bouwstop opgelegd.

Op grond van vaste jurisprudentie dient u te beoordelen of de strijdige situatie kan worden gelegaliseerd en of de benodigde omgevingsvergunning alsnog kan worden verleend.
Om een goed beeld te krijgen wat het plan van initiatiefnemer inhoudt en om te kunnen beoordelen of legalisatie mogelijk is, is initiatiefnemer gevraagd om een principeverzoek in te dienen.

Dit principeverzoek is op 12 april 2019 ontvangen.
Het plan ziet op het gewijzigd herbouwen van een bijgebouw en een uitbreiding daarvan met een overkapping.

2. Uitgangssituatie en doelstelling
U dient een besluit te nemen over het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie
Faciliteren.

4. Toelichting
Bestemmingsplan
Het principeverzoek bestaat feitelijk uit twee onderdelen:
a. het, na sloop, opnieuw bouwen van een bijgebouw;
b. het uitbreiden van dit bijgebouw met een overkapping.

Toetsing bestemmingsplan
Het perceel aan de Pastoor Vranckenlaan 38, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie B, nummer 4497, ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel'. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'wonen'.

In het bestemmingsplan is een maximum oppervlakte opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij een woning. Voor het perceel van initiatiefnemer geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende

bouwwerken, carports en overkappingen maximaal 90m2 mag zijn.

De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij deze woning bedraagt, op basis van de planregels, circa 186m2. Hierdoor wordt het toegestane maximum van 90m2 ruimschoots overtreden. Het bestemmingsplan laat een verdere uitbreiding niet toe.

a. (Ver)nieuwbouw van een bijgebouw
De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn in het verleden gebouwd als werkplaats ten behoeve van het bedrijf dat op dit adres was gevestigd. Voor deze bouwwerken is destijds een vergunning verleend en ze zijn dus op legale wijze tot stand gekomen.

Omdat de huidige oppervlakte aan bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig was, is de huidige oppervlakte op grond van artikel 36 van de planregels toegestaan als maximum. Bij herbouw mogen de bestaande maten als maximum worden gehanteerd mits de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Initiatiefnemer wenst bij de nieuwbouw het huidige flauw aflopende dak te wijzigen in een plat dak. Hierdoor wijkt het bouwplan af van de bestaande maten. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Om aan deze gewijzigde maten mee te werken, hiervoor is een (kleine) afwijking van het bestemmingsplan vereist.

b. Uitbreiding met overkapping
Vanwege de overschrijding van de maximale toegestane oppervlakte kan de gewenste overkapping niet voldoen aan het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan geeft ook geen afwijkingsmogelijkheid om de bouw hiervan toe te staan. Om mee te kunnen werken aan het bouwplan is een afwijking van het bestemmingsplan vereist.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
Medewerking aan het initiatief is alleen mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 4, eerste lid, van bijlage II, behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Een dergelijke vergunning kan echter alleen worden verleend indien het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en na afweging van belangen.

Belangenafweging
Wensen initiatiefnemer
Initiatiefnemer geeft aan dat herbouw van het bijgebouw noodzakelijk is omdat de slechte staat waarin het bijgebouw verkeerde leidde tot scheuren in de gevel van de belenende werkplaats.
Omdat het oorspronkelijke flauw hellende dakvlak van het bouwwerk zorgde voor wateroverlast tijdens regenbuien, wenst initiatiefnemer het nieuwe bijgebouw uit te voeren met een plat dak.

De overkapping wordt gewenst om extra ruimte te bieden aan de hobby van initiatiefnemer (houtbewerking). Voor deze hobby heeft hij nu ook de bestaande bijgebouwen in gebruik.
Initiatiefnemer geeft aan dat hij op termijn de huidige werkplaats wenst in te richten als tijdelijke woonruimte voor hemzelf, voor het geval dat zijn ouders - die op hetzelfde adres wonen - meer (mantel)zorg nodig hebben. Dit is voor hem een extra motivatie voor de gewenste overkapping.

Afwijking voor herbouw bijgebouw planologisch aanvaardbaar
Op grond van het bestemmingsplan is herbouw van het bijgebouw planologisch reeds toegestaan. Het wijziging van een hellend naar een plat dakvlak betreft een relatief kleine wijziging die vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk is, aangezien de oppervlakte van het bijgebouw gelijk blijft.

Daarnaast weegt het belang van initiatiefnemer, om schade aan het belendende bijgebouw en (verdere) wateroverlast te voorkomen, in dit geval zwaarder dan het vasthouden aan de oorspronkelijke verschijningsvorm van het bijgebouw.

Geen bijzondere omstandigheden ten aanzien van overkapping
Dit is anders ten aanzien van de gewenste overkapping.
Deze overkapping zorgt wel voor een toename van bebouwing.

Het geldende beleid voor bijgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarin is een staffel opgenomen om het maximale oppervlak te bepalen dat is toegestaan. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van het betreffende bouwperceel om ongelijke verhoudingen te voorkomen.
Onder andere om overmatige verstening te voorkomen en om een goede waterhuishouding binnen de bebouwde gebieden te kunnen waarborgen is in het bestemmingsplan bewust geen ruimte geboden om van dit maximum af te wijken.

Vanuit die achtergrond en om precedentwerking te voorkomen is de vaste gedragslijn om niet mee te werken aan overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Slechts wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden kan worden besloten om toch af te wijken van het bestemmingsplan. In die gevallen kan worden gezocht naar een maatwerkoplossing.

In dit geval is niet gebleken van een noodzaak, uitzonderlijke omstandigheden of zwaarwegende belangen die het rechtvaardigen om van het bestemmingsplan te wijken.

Het argument dat er in de toekomst mogelijk een mantelzorgsituatie ontstaat, maakt dit niet anders.
In het principeverzoek geeft initiatiefnemer namelijk aan dat bij de inpandige verbouwing van de woning al rekening is gehouden met deze situatie. Voor zover dit al zou leiden tot een behoefte aan de gewenste overkapping, dan kan dit nog niet leiden tot een planologische rechtvaardiging van een afwijking van het bestemmingsplan.

5. Visie Blij in Beesel
Het onderwerp van het verzoek sluit aan bij speerpunt 'Fijn Wonen' van de visie Blij in Beesel.

6. Integrale afstemming
Het principeverzoek heeft voor advies gerouleerd binnen de afdeling Grondgebied. Het voorstel is vooraf besproken met de wethouder RO.

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

Initiatiefnemer krijgt per brief reactie op zijn verzoek. Een concept van de antwoordbrief is als bijlage bij het voorstel gevoegd.

b. Financieel

Voor de behandeling van een principeverzoek is initiatiefnemer leges verschuldigd. De legesfactuur zal separaat door BsGW aan initiatiefnemer worden toegezonden.

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

Het onderwerp van dit principeverzoek sluit aan bij het hoofdthema 'Fijn Wonen' van de ambitie agenda 2018-2022.

e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid
Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid
Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies
U wordt geadviseerd om:

1. In principe medewerking te verlenen aan een procedure voor een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan om herbouw van het bijgebouw met een plat dakvlak mogelijk te maken in plaats van met een hellend dakvlak, met dien verstande dat herbouw dient plaats te vinden op dezelfde locatie en met maximaal dezelfde oppervlakte als het originele bijgebouw.
2. Geen medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen in de vorm van een overkapping, vanwege strijd met het bestemmingsplan en een goede ruimtelijke ordening.
3. Bijgevoegd principebesluit verzenden.