

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit St. Gerardusstraat 4 te Reuver	Afdeling/team:	Grondgebied
	Afdelingshoofd:	Halffman, R.R.M.
	Auteur:	Smeets, S.G.M.
	Datum vergadering:	28 augustus 2017

1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor:

- 1) het oprichten van een berging/hobbyruimte op het adres St. Gerardusstraat 4 te Reuver. Er wordt gevraagd om een ruimte van 10x6 meter (optie 1) of 12x5 meter (optie 2). De aanvrager wenst de ruimte te gebruiken voor berging, hobbyruimte voor houtbewerking en hobbyruimte voor knutselwerk.
- 2) Het verzoek om aan de straatzijde van het pand te gebruiken als Bed & Breakfast voor minder validen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U wordt gevraagd om een beslissing te nemen op het principeverzoek.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

4. Toelichting

Dit initiatief wordt getoetst aan het bestemmingsplan en de regels voor het vergunningvrij bouwen.

Bergings-/hobbyruimte

Vergunningsvrij bouwen volgens bijlage II Bor, artikel 2

Het initiatief voldoet niet aan de landelijke regels om vergunningsvrij bouwen mogelijk te maken volgens bijlage II Bor (Besluit Omgevingsrecht), artikel 2. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen die mogelijk is volgens deze regeling is met het huidige pand al bereikt.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Het plan voldoet niet aan de aangegeven maximale oppervlakte voor . Wel heeft de initiatiefnemer tot 12,5 m² nog ruimte om een berging te creëren op basis van het bestemmingsplan.

Berekening

De regels uit het bestemmingsplan geven aan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, buiten het denkbeeldige bouwvlak voor hoofdgebouwen, zoals bepaald volgens de voorwaarden onder 25.2.2, maximaal 100 m² mag zijn.

Het bouwvlak voor hoofdgebouwen wordt bij grondgebonden woningen omschreven met:

- Een maximale diepte van 14 meter
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter zijn, tenzij het een gezamenlijke muur betreft tussen 2 woningen.

In de huidige situatie is bebouwing aanwezig met een diepte van ca. 26,5 meter.

Een gedeelte van deze bebouwing ligt dus buiten het denkbeeldige bouwvlak voor hoofdgebouwen.

Buiten dit vlak wordt de oppervlakte aan bijgebouwen bepaald.

Een bijbehorend bouwwerk wordt gedefinieerd als uitbreiding van een hoofdgebouw (volgens de definities uit het bestemmingsplan).

Op dit perceel is ca. 87,5 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Initiatiefnemer heeft op basis van het bestemmingsplan dus nog 12,5 m² om een berging te creëren.

Is medewerking toch mogelijk?

Als een verzoek niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders hieraan meewerken via een afwijkingsbesluit. Het college wijkt alleen af als het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid en na afweging van belangen.

Het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' is recent vastgesteld (15 december 2014) en geeft het beleid voor de 3 kernen weer. De gemeente heeft geen beleidsregels op grond waarvan een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen wordt toegestaan. Verder is niet gebleken van zeer uitzonderlijke en bijzondere omstandigheden die een afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigen. Uit het aangevraagde verzoek blijkt dat de initiatiefnemer zelfs ruimte wil maken om een bed & breakfast te realiseren binnen de bestaande bebouwing.

Aan het voorliggend bouwplan kunnen wij dan ook niet meewerken.

Standpunt wethouder

De portefeuillehouder heeft in deze een ander standpunt:

De woning die op het perceel aanwezig is, is sinds jaar en dag in de huidige omvang aanwezig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'bebouwde gebieden' wordt een gedeelte van de woning echter als bijgebouw aangemerkt en dit beperkt de eigenaar in het bouwen van bijgebouwen.

Hoewel de woning in het verleden is uitgebreid middels een vrijstelling dient de bestaande woning volgens de portefeuillehouder in zijn geheel als hoofdgebouw te worden beschouwd. Het perceel is dusdanig groot dat het toevoegen van 60 m² aan bijgebouwen geen bezwaar zou moeten zijn.

Bed & breakfast

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een bed & breakfast op het perceel te realiseren middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Met een omgevingsvergunning kan hier medewerking aan verleend worden. De voorwaarden om mee te werken zijn aangegeven in bijgevoegde antwoordbrief.

Daarnaast speciaal aandacht voor het parkeren op eigen terrein.

5. Visie Blij in Beesel

Het initiatief draagt bij aan de paragraaf 'beleven'. Een bed & breakfast zorgt voor een levendige omgeving en draagt bij aan de toegankelijkheid van dergelijke voorzieningen voor minder validen.

6. Integrale afstemming

Het verzoek heeft zoals gebruikelijk gerouleerd en is afgestemd binnen afdeling Grondgebied. In verband met de vakanties, dient enkel het advies van milieu nog toegevoegd te worden. Betreffend adviseur is vanaf 28 augustus weer bereikbaar. Naar verwachting zal dit geen bijzonderheden opleveren voor het eindadvies, eventueel wordt een extra alinea opgenomen over de milieuvoorwaarden.

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

Niet van toepassing.

- b. Financieel

Leges worden in rekening gebracht voor het behandelen van een principeverzoek, conform de legesverordening.

- c. Juridisch

Aan een principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend en is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarom kan er tegen een principeverzoek geen bezwaar gemaakt worden. Als de aanvrager het oneens is met dit principebesluit en een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht wenst, dient hij een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

- d. Collegeprogramma

Niet van toepassing.

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Een bed & breakfast voor minder validen draagt bij aan het vergroten van de toegankelijkheid voor deze doelgroep.

8. Voorstel / advies

- Conform bijgevoegd principebesluit met kenmerk 20170112 (Verseon 201710654) te besluiten.
- Het verzoek om de berging-/hobbyruimte te bouwen met de gevraagde afmetingen voldoet niet aan het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid. Hier kan geen medewerking aan verleend worden. Onder voorwaarden werkt u wel mee aan een bed & breakfast via een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan.