

Datum : 23 juli 2019

Portefeuillehouder : Peperzak, R.

Zaaknummer : 341333

Status : ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar

Gemeenteraad : ☒ N.v.t. ☐ Besluitvormend ☐ Opiniërend ☐ Informerend

Onderwerp : Verzoek tot bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek

Samenvatting

Op 3 juni 2019 is een verzoek tot het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek ingediend. Het advies is om geen medewerking te verlenen aan het bouwen van vier woningen maar wel het bouwen van één woning toe te staan. Via dit voorstel wordt uw college gevraagd een principe-uitspraak te doen over deze aanvraag.

(VOORSTEL) Het college besluit

1. Om geen medewerking te verlenen aan het initiatief voor het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek;
2. In principe en onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één woning aan de Steenweg te Milsbeek:
 - een goed stedenbouwkundig ontwerp waarbij de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe wordt geprojecteerd en waarin duidelijk wordt hoe de toegankelijkheid geregeld wordt;
 - bodemonderzoek moet uitwijzen dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
 - de afdracht van een bedrag van € 15.000,- voor het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad, in navolging van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu;
 - het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst omdat gezien de ligging het risico op planschade reëel te achten is.

(BESLUIT) Datum: 13 augustus 2019

Het college besluit:

1. Om geen medewerking te verlenen aan het initiatief voor het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek;
2. In principe en onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één woning aan de Steenweg te Milsbeek:
 - a. een goed stedenbouwkundig ontwerp waarbij de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe wordt geprojecteerd en waarin duidelijk wordt hoe de toegankelijkheid geregeld wordt;
 - b. bodemonderzoek moet uitwijzen dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
 - c. de afdracht van een bedrag van € 15.000,- voor het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad, in navolging van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu;
 - d. het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst omdat gezien de ligging het risico op planschade reëel te achten is.

AANLEIDING

Initiatiefnemer heeft verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek. Kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummer 3345. Op dit kadastrale perceel staat nu al een woning met adres Steenweg 9 te Milsbeek en een achterliggend 'braak' terrein. Het achterliggende terrein wenst initiatiefnemer te ontwikkelen.

BESTUURLIJKE KADERS

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Omgevingsverordening Limburg 2014
- Bestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2018'
- Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Om geen medewerking te verlenen aan het initiatief voor het bouwen van vier woningen aan de Steenweg ongenummerd te Milsbeek;
2. In principe en onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één woning aan de Steenweg te Milsbeek:
 - een goed stedenbouwkundig ontwerp waarbij de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe wordt geprojecteerd en waarin duidelijk wordt hoe de toegankelijkheid geregeld wordt;
 - bodemonderzoek moet uitwijzen dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
 - de afdracht van een bedrag van € 15.000,- voor het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad, in navolging van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu;
 - het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst omdat gezien de ligging het risico op planschade reëel te achten is.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Het advies is om geen medewerking te verlenen aan het initiatief voor de realisatie van vier woningen op het perceel gelegen achter de woningen Steenweg 3, 5 en 9 te Milsbeek om de volgende reden:

Het verzoek gaat om bebouwing toe te voegen in het open gebied tussen de Steenweg, de Bloemenstraat en het Sprokkelveld. De openheid van dat gebied is een kernwaarde, de provincie heeft daarom de in de Omgevingsverordening Limburg 2014 er de kwalificatie "bronsgroene landschapszone" aan gegeven. Op dit moment staat het bestemmingsplan geen bebouwing toe.

Uiteraard hebben we gekeken of we medewerking zouden kunnen verlenen aan dit verzoek. Wij hebben de inschatting gemaakt dat de provincie niet zal meewerken aan het toestaan van de bouw van vier woningen; het zou namelijk de deur openzetten voor het bebouwen van het gehele binnengebied. Om toch met de aanvrager mee te denken, stellen wij voor om in te stemmen met het toestaan van één woning onder voorwaarden.

De voorwaarden die voorgesteld worden zijn:

- een goed stedenbouwkundig ontwerp waarbij de woning zo dicht mogelijk naar de Steenweg toe wordt geprojecteerd en waarin duidelijk wordt hoe de toegankelijkheid geregeld wordt;
Omdat de provincie alleen mee zal werken wanneer het landschappelijke karakter van het gebied behouden blijft, is de stedenbouwkundige inpassing van groot belang. Daarnaast is het perceel op dit moment niet openbaar toegankelijk, voordat er een woning kan worden toegestaan, moet duidelijk zijn hoe dit geregeld wordt
- bodemonderzoek moet uitwijzen dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
Uit het bodemonderzoek moet blijken dat er geen belemmeringen zijn om hier te bouwen of dat er maatregelen getroffen kunnen worden om het bouwen toch mogelijk te maken
- de afdracht van een bedrag van € 15.000,- voor het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad, in navolging van de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu;
Dit is de uitvoering van ons eigen beleid in deze
- Het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst omdat gezien de ligging het risico op planschade reëel te achten is.
Gezien het grote aantal belanghebbende omwonenden, is het risico zeer reëel dat er planschadeclaims worden ingediend, dit risico is voor de initiatiefnemer. Wij zullen vanwege het financiële risico voor de initiatiefnemer adviseren om een planschaderisico-analyse te laten uitvoeren

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Gezien de ligging van het initiatief is het reëel dat planschadeclaims ingediend worden door omwonenden. Om het risico zo minimaal mogelijk te houden is het advies om een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren en zal met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

Daarnaast is gezien de recente uitspraak van de Raad van State aangaande het Programma Aanpak Stikstof (PAS), het een procesrisico als we toestemming vooraf geven voor activiteiten die stikstof uitstoten, waaronder het bouwen van woningen met bijbehorende verkeersbewegingen bij toekomstig aanleg en gebruik. In nabijheid van Milsbeek zijn twee Natura 2000 gebieden gelegen, namelijk de Oeffelter Meent en de Sint Jansberg. Het is een landelijk probleem waar op dit moment nog geen duidelijkheid over is hoe zich dit in de toekomst zal ontplooiën.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het betreft hier een verzoek van individuele burgers. Belanghebbenden worden in de procedure in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Is op dit moment nog niet aan de orde, gelet op het feit dat de ruimtelijke procedure nog moet starten. De initiatiefnemer zal het gesprek aan moeten gaan met omwonenden om draagvlak voor de ontwikkeling te krijgen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De initiatiefnemer wordt naar aanleiding van dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Het onderhavige besluit is een principebesluit waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is, omdat het geen formeel besluit is.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De procedure voor het initiatief wordt door en op kosten van Initiatiefnemer opgesteld. Ook wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Op basis van de legesverordening 2019 is initiatiefnemer € 10.152,00 aan de gemeente verschuldigd voor een bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure.

PERSONELE PARAGRAAF

De behandeling van het initiatief en bijbehorende procedure behoren tot de reguliere ambtelijke werkzaamheden die passen binnen de beschikbare capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na dit principebesluit zal initiatiefnemer moeten kunnen aantonen dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Daarop volgend kan initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan aanleveren of een omgevingsvergunning aanvragen.

BIJLAGEN

1. Conceptbrief aan initiatiefnemer.