

Collegevoorstel

Onderwerp	portefeuillehouder:	Marcel Roelofs
Ontwerp wijzigingsplan Ouddorp 12 Beesel 'Verbouwen koetshuis tot woonhuis'	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	Wim Quaden
	datum vergadering:	30 augustus 2022
	zaaknummer:	0889289602

Samenvatting

Dit voorstel gaat over het ontwerp 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 Beesel'. Het wijzigingsplan maakt een extra woonfunctie mogelijk op de locatie Ouddorp 12 te Beesel. Het bestaande bijgebouw/koetshuis kan vervolgens worden verbouwd tot een zelfstandige woning. Dit deel van perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid, waarmee zelfstandige bewoning kan worden toegestaan.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd om:

1. bijgevoegd ontwerp 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.WPOuddorp12-ON01 ter inzage te leggen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. bijgevoegde RIB te verzenden aan de gemeenteraad.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 6 juli 2022 ontvingen wij de aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging op het adres Ouddorp 12 te Beesel via het bijgevoegde "Wijzigingsplan Ouddorp 12 te Beesel" met identificatienummer NL.IMRO.0889.WPOuddorp12-ON01. Het wijzigingsplan maakt een extra woonfunctie mogelijk op de locatie Ouddorp 12 te Beesel, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie A, nummer 3515. Het bestaande bijgebouw/koetshuis kan vervolgens worden verbouwd tot een zelfstandige woning. Dit deel van perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid, waarmee zelfstandige bewoning kan worden toegestaan.

Via een principebesluit stemde u op 19 januari 2021 onder voorwaarden met het initiatief in.

2. Doelstelling

U dient een besluit te nemen over de aanvraag.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan het wijzigingsplan.

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

Procedure wijzigingsplan

De wettelijk voorgeschreven procedure van participatie wordt gevolgd. Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp-wijzigingsplan wordt na uw behandeling gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. In die zes weken kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet uw college het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Omdat het een wijzigingsplan betreft (en geen postzegelplan), stelt uw college en niet de raad het plan vast.

Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inhoud wijzigingsplan

Het wijzigingsplan treft u bijgaand aan. Het wijzigingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging in het plangebied. Met initiatiefnemer is een planschadevergoedingsovereenkomst tot stand gekomen.

Planologische ontwikkeling

Op locatie Ouddorp 12, kadastraal sectie A, nummer 3515, bevindt zich een bijgebouw/koetshuis. De eigenaar van het koetshuis heeft het voornemen om deze te (laten) verbouwen tot een levensloopbestendige burgerwoning.

Wijzigingsbevoegdheid is van toepassing

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen, te weten 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Wonen' en het koetshuis heeft daarbij de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Volgens artikel 39.1 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen voor één nieuwe woning, met dien verstande dat:

1. de regels in artikel 24 (Wonen) van toepassing zijn;
2. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
5. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. In de toelichting van het plan is aangetoond dat aan de bovenstaande vereisten wordt voldaan en dat met de wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Principebesluit

Het plan voldoet aan uw gestelde voorwaarden uit het principebesluit d.d. 19 januari 2021, met uitzondering van de voorwaarde dat de toelichting een concreet bouwplan dient te bevatten. U wordt toch geadviseerd om wee te werken aan het plan. Nu is er nog geen concreet bouwplan voorhanden. Later dient uit het definitieve bouwplan te blijken dat het verzoek voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden voor een nultredenwoning, zoals benoemd in het 'afwegingskader woningbouwverzoeken'. Bijzondere aandacht vragen wij voor de voorwaarde dat de nieuwe woning extra duurzaamheidsmaatregelen bevat, drempelvrij en extra toe- en doorgankelijk als levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Aangezien dit initiatief ziet op de bestemmingswijziging en de renovatie van een voormalig koetshuis ten behoeve van een reguliere woning is hier geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit het besluit milieueffectrapportage volgt dat bij dit initiatief een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en geen milieueffectrapportage nodig is. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen.

Het initiatief leidt niet tot significante effecten voor het milieu. U wordt geadviseerd te besluiten dat een milieueffectrapportage niet nodig is, omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu. Deze conclusie blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd voor de doelgroep jongeren en ouderen (nultredenwoning). Het plan levert een bijdrage aan de gedachte 'voldoende woningen voor jong en oud'. Leegstand en verpaupering van het koetshuis wordt voorkomen.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
Het initiatief sluit aan bij het hoofdthema 'Fijn wonen'. Zie ook 'Visie Blij in Beesel'.
- b. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Beesel heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Een exploitatieplan is niet van toepassing.
- c. Juridisch
Eenieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
- d. Risico's
N.v.t.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De terinzagelegging van het ontwerp wordt bekendgemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Bekendmaking van de ter inzagelegging vindt plaats via Puik en ruimelijkeplannen.nl.

8. Toegankelijkheid

N.v.t.

9. Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. Verzoek om bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Ouddorp 12'
2. Ontwerp 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 te Beesel'
3. Bijlagen bij toelichting 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 te Beesel'
4. Regels Wijzigingsplan Ouddorp 12
5. NL.IMRO.0889.WPOuddorp12-ON01 (Verbeelding Ouddorp 12)
6. Luchtfoto Ouddorp 12
7. Principebesluit verzonden Ouddorp 12
8. Planschadeverhaalovereenkomst Ouddorp 12
9. Raadsinformatiebrief (RIB) ontwerp Ouddorp 12
10. Akkoord Provincie Ouddorp 12