

– 4 JAN. 2023

Reuver, 20 december 2022 Verzenddatum:
Kenmerk: 2022-046882
Onderwerp: Principebesluit voor het realiseren van 2 starterswoningen
met optioneel een garage/berging

Geachte heer [REDACTED],

Op 25 augustus 2022 heeft u een vooroverleg formulier ingediend voor het realiseren van 2 starterswoningen op de locatie Burgemeester Janssenstraat 19, 5954 BN te Beesel. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer 2022-046882.

In uw vooroverleg formulier omschrijft u het volgende verzoek:

- Het realiseren van 2 starterswoningen met optioneel een garage/berging.
- De locatie betreft het perceel gelegen aan de Burg. Janssenstraat 19, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3133.
- Het realiseren van 2 starterswoningen met optioneel een garage/berging met de mogelijkheid realisatie nul-treden/seniorenwoning middels de optionele garage/berging te verbouwen.

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

Bestemmingsplan

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' van kracht, geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' en (deels) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Wij kunnen u hierover het volgende mededelen:

Ruimtelijke ordening

Uw initiatief voldoet niet aan de bestemmingsplanregels van de enkelbestemming 'Bedrijf' en is daardoor strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Volgens artikel 6.1 lid h zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor wonen in woningen alleen ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' toegestaan, hetgeen hier niet van toepassing is.

Toets vergunningplicht

Het door u ingediende verzoek valt niet binnen de regels voor vergunningvrij bouwen uit artikel 2 en 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), waardoor u een omgevingsvergunning voor het bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan nodig heeft.

Belangenafweging

- Het bedrijfspannend ligt in een woonomgeving, het omzetten naar woningen past in het beeld.
- Een bedrijfsfunctie binnen woongebied wordt hiermee herbestemd tot een beter in de omgeving passende functie.
- Toevoegen van 2 woningen voor starters (op termijn levensloopbestendig te maken), past binnen onze woondoelstellingen.
- Het bouwplan levert een verbetering op van het huidige straatbeeld.
- Er is geen sprake van stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren.
- Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.

Welstand

Op 13-10-2022 is uw bouwplan beoordeeld door de omgevingscommissie MER-Beesel. De commissie heeft het bouwplan positief beoordeeld onder de volgende voorwaarden:

- de antraciet/grijze plint zoals nu op tekening staat wordt opgehoogd tot minimaal 60 centimeter;
- het ontwerp in materialisatie te verrijken met als concreet voorbeeld de voordeur te omlijsten middels een hardstenen lijst i.p.v. stucwerk.

De omgevingscommissie ziet graag een volledig bouwkundig uitgewerkt plan inclusief detaillering tegemoet voor een definitieve beoordeling.

Ons besluit

Het college van burgemeester en wethouders is in principe bereid om, onder voorwaarden, mee te werken aan uw verzoek. Medewerking is mogelijk middels:

- een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Woning bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' met een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- of
- een wijziging bestemmingsplan, gevolgd door een reguliere omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'Woning bouwen'. Dit is mogelijk aangezien voor uw initiatief een herziening als wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden opgenomen in het geldende bestemmingsplan (artikel 6.5 Wijzigingsbevoegdheid, de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'). Aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden betreffende de wijzigingsbevoegdheid.

In de bijlage kunt u lezen wat de verschillen zijn tussen de procedure middels een uitgebreide procedure en een wijziging bestemmingsplan. Het is uiteindelijk aan de aanvrager om een keuze te maken welke procedure voor hem het meest geschikt is. Wij raden u aan om u door een stedenbouwkundig adviesbureau te laten adviseren wat in uw geval de beste optie is.

Medewerking wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De woningen dienen, onafhankelijk van de doelgroep, levensloopbestendig of eenvoudig aanpasbaar naar levensloopbestendige woningen te zijn.

We verstaan onder een levensloopbestendige woning:

een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoe- en doorgankelijk en drempelvrij is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer (incl. douche op afschot) en toiletwoonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn. Een nultredenwoning heeft tenslotte ook aansluitingen en een opstelruimte voor een wasmachine op dezelfde bouwlaag.

Een woning die eenvoudig aanpasbaar is naar een levensloopbestendig woning, dienen alle geschikte ruimtes voor de primaire functies al aanwezig te zijn, maar hoeven nog niet allemaal als zodanig in gebruik te zijn. De ruimtes zijn qua aanwezige aansluitingen wel geschikt om eenvoudig aangepast te worden naar bijvoorbeeld een bad- of slaapkamer.

Daarom zien wij de garage/berging niet als optioneel, maar als voorwaarde om een levensloopbestendige of aanpasbare woning te realiseren.

- Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking stellen wij voorwaarden om slapende bouwtitels tegen te gaan, zo zorgen wij ervoor dat een ontwikkeling ook binnen een bepaald termijn gerealiseerd gaat worden. Hierover gaan wij nog met u in gesprek.
- Het bouwplan dient te voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, bestemming 'Wonen'. Zover wij het hebben kunnen beoordelen met de aangereikte informatie, voldoet het plan met de aandachtspunten:
 - Bij nieuwbouw van een woning mag de voorgevel van het hoofdgebouw in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
 - De opritten minimaal 3 meter breed dienen te zijn (afstand woning tot aan de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te zijn).
- Het bouwplan dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening gemeente Beesel en alle overige ruimtelijke en bouwkundige wet-, en regelgeving welke niet tot uiting komen in het ingediende vooroverleg.
- Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand; De commissie heeft het bouwplan positief beoordeeld onder de volgende voorwaarden:
 - de antraciet/grijze plint zoals nu op tekening staat wordt opgehoogd tot minimaal 60 centimeter;
 - het ontwerp in materialisatie te verrijken met als concreet voorbeeld de voordeur te omlijsten middels een hardstenen lijst i.p.v. stucwerk.
- U dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zullen) zijn, minimaal 1 parkeerplaats per woning.
- Indien de aanleg van een inrit van toepassing is, dient u deze in uw vergunningaanvraag mee te nemen.
- Elke woning dient afzonderlijk het huishoudelijk afvalwater af te voeren naar het openbaar rioolstelsel in de straat.
- Hemelwater dient op eigen perceel geborgen te worden. Uitgangspunt is hierbij het aantal m² verhard * 100 mm, berging dient binnen 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn.
- Vanwege de aanwezigheid van (waarschijnlijk) 3 ondergrondse brandstoftanks, de potentiële bodembedreigende bedrijfsactiviteiten, die er in het verleden op deze locatie hebben plaatsgevonden en middels bodemonderzoeken, aangetoonde (sterke) bodemverontreiniging van minerale olie (in 1996), dient de initiatiefnemer voorafgaand aan eventuele sloop- en/of grondroerende werkzaamheden een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) te laten uitvoeren volgens de geldende wet- en

regelgeving. Een vereiste is dat wordt aangetoond dat de bodem geschikt is voor woonbestemming d.m.v. een bodemonderzoek (NEN5740).

- U dient een aeriusberekening (stikstofgevolgen) toe te voegen aan uw aanvraag vergunningaanvraag.
- Alle kosten die voortvloeien uit het initiatief voor de aanleg/aanpassing van de openbare ruimte zijn voor uw rekening.
- Uit de aanvraag dient te blijken dat uw initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient u aan te tonen te worden door middel van een uitgebreide, ruimtelijke onderbouwing.
- Planschade die derden eventueel kunnen claimen bij de gemeente komen voor uw rekening. Voorafgaand aan vergunningverlening, dient u een planschadeovereenkomst met de gemeente te sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van u komen.
- Wij verzoeken u om uw omgeving vooraf te informeren over uw initiatief.

Aanvullende opmerkingen/adviezen:

- Wij adviseren u een stedenbouwkundig adviesbureau in de arm te nemen voor u te begeleiden tijdens de procedure, het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en het laten uitvoeren van eventueel daarbij benodigde onderzoeken.
- Ons advies is om voorafgaand aan de formele procedure een concept van de ruimtelijke onderbouwing aan ons voor te leggen, zodat deze vooraf ambtelijk getoetst kan worden.
- Indien bij de sloopwerkzaamheden meer dan 10 m³ sloopafval en/of asbest wordt verwijderd, is een sloopmelding verplicht.
- Wilt u meer weten over verduurzamen van een woning, dan kunt u veel informatie vinden op <https://www.duurzaambouwloket.nl/gemeente/beesel>

Leges principebesluit

Overeenkomstig de legesverordening bedragen de leges van dit principebesluit €152,85. Een aanslag ontvangt u binnenkort van de BsGW.

Deze leges worden in mindering gebracht op de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning als u binnen één jaar na de datum van dit principebesluit een ontvankelijke aanvraag indient.

Leges uitgebreide procedure/wijziging bestemmingsplan

De hoogte van de leges voor een uitgebreide procedure of het in procedure brengen van een wijziging bestemmingsplan bedragen € 2.696,15. Voor de hoogte van de leges van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' verwijzen wij u naar de tarieventabel bij de legesverordening. Deze is in te zien via onze website www.beesel.nl.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking. Procedures die zijn gestart vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet worden afgerond op basis van het huidige recht. Dient u na de inwerkingtreding van de Omgevingswet uw vergunningaanvraag in, dan moeten wij uw aanvraag toetsen aan de Omgevingswet.

Voorwaarden geldigheid

Dit principebesluit is maximaal één jaar geldig gerekend vanaf de verzenddatum van dit besluit. Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt hiertegen geen bezwaar of beroep indienen.

Aan dit principebesluit kunt u niet het recht ontnemen dat uw initiatief daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Vanwege uitzonderlijke omstandigheden (beleid, regelgeving, wijziging van uw initiatief, overwegende bezwaren van derden) bestaat de mogelijkheid dat er aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld, of dat alsnog niet kan worden meegewerkt aan uw initiatief.

Uitgebreide procedure of een herziening/wijziging bestemmingsplan

Uw plan niet past binnen het bestemmingsplan en komt niet in aanmerking komt voor verlening m.b.v. een reguliere procedure. Er bestaan twee opties om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan in uw geval worden verleend m.b.v. een uitgebreide procedure of het bestemmingsplan kan worden gewijzigd of herzien.

Uitgebreide procedure

De gemeente kan een omgevingsvergunning verlenen met als doel af te wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt ook wel een “buitenplanse afwijking” genoemd. Voor deze afwijking dient er een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing legt uit waarom uw initiatief, dat in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Voor de ruimtelijke onderbouwing dienen ook vaak diverse onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals een bodemonderzoek, onderzoek naar flora en fauna etc. Deze procedure heeft een doorlooptijd van zes maanden, maar duurt in de praktijk vaak langer.

Wanneer er een omgevingsvergunning wordt verleend, verandert de onderliggende bestemming niet. In uw geval, blijft de onderliggende bestemming dus ‘Bedrijf’. Wel wordt op de bestemmingsplankaart met een raster aangegeven dat er een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is verleend. De afwijking is dus wel voor een ieder kenbaar.

Herziening of wijziging bestemmingsplan

Bij een herziening van het bestemmingsplan wordt er geen omgevingsvergunning verleend. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor het perceel waar uw initiatief uitgevoerd gaat worden. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en de toelichting op het bestemmingsplan. In tegenstelling tot de uitgebreide procedure wijzigt bij een herziening van het bestemmingsplan wél de onderliggende bestemming. Indien een herziening als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan, wordt deze procedure een wijzigingsplan genoemd.

Net als bij een uitgebreide procedure dient er ook een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. De procedure heeft formeel dezelfde doorlooptijd als een uitgebreide procedure, maar duurt in de praktijk vaak toch langer.

Verschil

Indien er een vergunning verleend wordt via een uitgebreide procedure, wordt er meestal in diezelfde vergunning toestemming gegeven voor de activiteit bouwen. Deze vergunning voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als het bouwen, doorloopt dezelfde procedure.

Bij een wijziging/herziening van het bestemmingsplan is dit niet het geval. Wanneer er een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, moet er vervolgens, wanneer er bouwplannen zijn, apart een vergunning worden verleend om deze bouwplannen te mogen uitvoeren.

Voor grote projectontwikkelaars is het daarom vaak aantrekkelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, zodat zij nog de ruimte hebben om de bouwplannen aan te passen binnen de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Voor particulieren en pandeigenaren is het vaak aantrekkelijker om voor hun concreet bouwplan een vergunning m.b.v. een uitgebreide procedure aan te vragen. Wanneer deze vergunning is verleend, kan er gelijk begonnen worden met de uitvoering van de bouwplannen, zonder nog een vergunning aan te moeten vragen voor de activiteit bouwen. Bovendien is de doorlooptijd van de vergunning toch vaak korter dan van een bestemmingsplan.