

VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 30 augustus 2022

NR.: BW-22-03949

Onderwerp: Principeverzoek realisatie twee woningen hoek Bredaseweg 32 / Hinkert te Nederweert.		Openbaar volgens Wob ja
Voorstel: 1. Principemedewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op de hoek Bredeweg-Hinkert te Nederweert onder voorwaarden. 2. De raad te informeren middels de bij dit voorstel opgenomen raadsinformatiebrief.		
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder [REDACTED] niet van toepassing	Datum : 17 augustus 2022
Afdeling	: Dienstverlening	Kopie aan : [REDACTED]
Auteur	: [REDACTED]	Overlegd met : [REDACTED]
Vervolgbehandeling:		
☐ Raadsvergadering : nee d.d. : n.v.t.		
Externe boodschap:		

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op de hoek Bredeweg-Hinkert te Nederweert.
2. De raad te informeren middels de bij dit voorstel opgenomen raadsinformatiebrief.

Inleiding

Bij brief van 1 juli 2022 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de locatie Bredeweg 32 te Nederweert. Uw college wordt verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op de hoek van de Bredeweg-Hinkert.

Bestaande situatie

Het perceel aan de Bredeweg 32, kadastraal bekend als gemeente Nederweert sectie A nummers 4561 en 6844 t/m 6847 heeft een oppervlakte van 2.000 m². Het perceel is op basis van de geldende beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-oost', zoals vastgesteld op 18 april 2017, aangewezen voor 'Wonen', 'bijgebouwen' en 'Waarde-Archeologie 3 middelhoog'. Alleen ter plaatse van de aanwezige vrijstaande woning Bredeweg 32 is een bouwvlak opgenomen.

Beoogde situatie

Het voornemen van initiatiefnemer is om de bestaande vrijstaande woning aan de Bredeweg 32 te slopen en aan de Bredeweg twee halfvrijstaande woningen (verbonden via de garages) en aan de Hinkert een vrijstaande woning op te richten. De halfvrijstaande woningen betreffen twee vrije sector huurwoningen in het middensegment, waarbij senioren de beoogde doelgroep vormen. De vrijstaande woning zal bewoond worden door initiatiefnemer zelf. In de bijlage bij dit voorstel is een bovenaanzicht opgenomen van de beoogde situatie.

De linker halfvrijstaande woning is voorzien binnen het aanwezige 'bouwvlak' en kan op grond van de huidige bouwregels uit de geldende beheersverordening worden opgericht. Voor de bouw van deze woning is reeds een bouwvergunning verleend en de bestaande woning is deze zomer gesloopt. Een situatietekening van de vergunde woning is ter informatie bij dit voorstel opgenomen.

De rechter halfvrijstaande woning kan niet op grond van de beheersverordening worden gerealiseerd, vanwege het ontbreken van de aanduiding 'bouwvlak'. Dit geldt ook voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Hinkert. Derhalve wordt principemedewerking gevraagd voor het afwijken van de beheersverordening ten behoeve van de realisatie van één halfvrijstaande en één vrijstaande woning.

Beoogd effect

Wanneer medewerking wordt verleend aan voorgenomen initiatief zullen twee woningen aan de woonvoorraad van Nederweert worden toegevoegd. Ter plaatse van het voorgenomen initiatief verdwijnt leegstaande, verouderde agrarische bebouwing en vindt herstructurering plaats naar een passende woonfunctie. Daarbij passen twee woningen bij de beoogde doelgroep waarvoor een vergroting van de woonvoorraad gewenst is. Dit bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.

Argumenten

1.1 Voorgenomen ontwikkeling past binnen het woonbeleid

De ambitie van Nederweert, zoals verwoord in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025, gaat uit van het realiseren van 75-100 woningen per jaar t/m 2025. De woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Voor het bouwen van nieuwe woningen wordt de nadruk gelegd op de toekomstbestendigheid van de woonvoorraad (o.a. levensloopbestendig). De nieuwe woningen worden voorzien van een levensloopbestendig programma en een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen (o.a. gasloos). De beoogde doelgroep voor de halfvrijstaande woningen vormen senioren. Het toevoegen van dergelijke woningen aan de woonvoorraad past daarmee binnen het woonbeleid.

1.2 Het plan vormt een passende afronding van het straatbeeld

De percelen ter plaatse van de beoogde woningen (sectie A nrs. 6844 t/m 6847) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.500 m². Omliggende woonpercelen hebben een oppervlakte van veelal ca. 500 m², waarmee de beoogde omvang van de kavels (ca. 400, 400 en 700+500 m²) passend is in de bestaande verkaveling. De twee halfvrijstaande woningen vormen een logische voortzetting van het bebouwingslint langs de Bredeweg. De vrijstaande woning aan de Hinkert wijkt af van het bestaande straatbeeld, aangezien aan deze weg alleen zijtuinen zijn gelegen. Gezien de diepte van het beoogde woonperceel en de ligging van bijgebouwen aan de overzijde van de weg tegenover de beoogde woning, zijn er voldoende mogelijkheden voor een goede inpassing van de woning in het straatbeeld.

1.3 Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling worden bestaande verouderde en vervallen voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Dit draagt positief bij aan de uitstraling van het gebied.

2.1 Het is belangrijk om de raad over de voortgang van dit plan te informeren

De raad is het bevoegde orgaan om een besluit te nemen over de wijziging of afwijking van het bestemmingsplan. Het is goed om de raad aan de voorkant te informeren over de voortgang van het plan in het kader van de volkshuisvestingsopgave.

Kanttekeningen

1.1 Er staat een monumentale boom op het perceel

Op het perceel van Bredeweg 32 is een monumentale boom aanwezig. Deze boom blijft met het bouwplan behouden. Het behoud van deze monumentale boom wordt als voorwaarde gesteld bij de principemedewerking.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw college over het verzoek tot principemedewerking, zal de initiatiefnemer per brief over uw standpunt en eventuele voorwaarden voor principemedewerking worden geïnformeerd. Uw standpunt is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is daarom niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Wanneer uw college besluit om medewerking te verlenen aan het plan, zal initiatiefnemer worden verzocht om de plannen nader uit te werken en de ruimtelijke aanvaarbaarheid aan te tonen in een ruimtelijke onderbouwing of in de vorm van een concept bestemmingsplan. Het besluit voor principemedewerking aan het plan heeft een geldigheidsduur van één jaar vanaf het collegebesluit.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer zal per brief over het standpunt van uw college worden geïnformeerd. Op grond van het gestelde in het principeverzoek zoals bijgevoegd bij dit voorstel, heeft initiatiefnemer alle direct omwonenden over zijn plannen geïnformeerd en zal met hen in gesprek blijven gedurende het project.

Financiële gevolgen

De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot principemedewerking zijn op initiatiefnemer verhaald middels leges. De kosten voor het bouwplan komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Principeverzoek Bredeweg-Hinkert
2. Tekening beoogde situatie
3. Tekening reeds vergunde woning Bredeweg 32
4. Raadsinformatiebrief