

Planbouw B.V.
t.a.v. De heer L. Beursgens
Halfersstraat 11
6077 CX SINT ODILIËNBERG

zaaknummer

Z18-007345

uw kenmerk

Uw principeverzoek d.d.
21-11-2018

contactpersoon

B. Schreurs

onderwerp

Principebesluit

datum

5 februari 2019

telefoon

0475-538 888

VERZONDEN 06 FEB 2019

Geachte heer Beursgens,

Op 21 november 2018 heeft u een verzoek ingediend waarin u ons college verzoekt om in principe medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een woonhuis op de locatie Bosserveldweg (ong.) in Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C nummer 765. De locatie is gelegen aan de achterzijde van het bedrijventerrein aan 't Sittert en wordt aan weerszijden begrensd door burgerwoningen.

**Wettelijk kader**

In het bestemmingsplan '1^e Herziening Roerdalen' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak en kent de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse is het gebruik en bebouwing ten behoeve van een bedrijf en bedrijfswoning toegestaan. Het realiseren van een burgerwoning, zoals aangevraagd in uw principeverzoek, is niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om het gewenste bouwplan alsnog toe te staan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing toe te kunnen staan.

Beoordeling verzoek

Uw verzoek voldoet aan de Spelregels wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Zo is er sprake van bouwen voor eigen gebruik, het plan is stedenbouwkundig inpasbaar, past binnen het huidige woonbeleid en voldoet aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu.



Daarnaast is er getoetst aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, deze is nader uitgewerkt in de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015)'. In dit specifieke geval is er reeds de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning. Wanneer deze bestaande mogelijkheid wordt weggestreept tegen het toevoegen van een burgerwoning op deze locatie, is er per saldo geen sprake van een toevoeging van een woning aan de planvoorraad. Een financiële compensatie zal dan ook niet aan u worden gevraagd, wel dient het woningbouwinitiatief te voldoen aan de in de beleidsregel opgenomen voorwaarden.

De nieuwe woning op de geplande locatie kan voldoen aan drie van de vier criteria uit de betreffende kwaliteitszeef. In het principeverzoek is aangegeven dat:

- De woning wordt voor de eigen woonbehoefte wordt gebouwd;
- Het om inbreiding gaat;
- Het bouwplan levensloopbestendig wordt;
- Een duurzaam woonhuis wordt gerealiseerd, voorzien van onder andere hoge isolatiewaarden, warmtepomp en pv-panelen.

Principe-standpunt

Naar aanleiding van uw principeverzoek zijn er op voorhand geen ruimtelijke of beleidsmatige zaken gebleken die zouden moeten leiden tot een negatief standpunt. Op basis hiervan verlenen wij, in principe, medewerking aan uw verzoek. Wij verbinden daaraan de voorwaarden dat:

- a. u voor eigen rekening een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan met bijbehorende noodzakelijke onderzoeken aanlevert;
- b. het door u ingediende plan voldoet aan minimaal drie van de vier criteria uit de kwaliteitszeef zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving;
- c. met u een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalovereenkomst, wordt gesloten.
- d. na 1 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen bij gebreke aan een ontvankelijke aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.

Ter aanvulling bij het gestelde onder punt a adviseren wij u een deskundig adviesbureau in te schakelen.

Hoe nu verder?

Deze brief bevat ons principe-standpunt. Het principe-standpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie voor de initiatiefnemer. Op basis van het principe-standpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kan de initiatiefnemer bepalen of hij/zij een formele aanvraag wil indienen. Het principe-standpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemming. Aan dit principe-standpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Wij raden u daarom aan om niet langer dan 1 jaar te wachten met het indienen van een formele aanvraag. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat een besluit wordt genomen.