



Collegevoorstel

Onderwerp:	Principeverzoek herbestemmen Boomstraat 18a-d Posterholt
Zaaknummer:	Z22-029364
Datum:	12 december 2022
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	Bijlage 1: e-mail 2 juni 2022 Bijlage 2: e-mail 19 september 2022 Bijlage 3: principeverzoek 27 oktober 2022. Bijlage 4: e-mails 21 en 25 november 2022. Bijlage 5: brief van 28 november 2022. Bijlage 6: antwoordbrief.
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen

Gevraagd besluit

1. principemedewerking te verlenen aan het verzoek, zoals omschreven in het principeverzoek van 27 oktober 2022, voor:
 - het herbestemmen van het pand Boomstraat 18a-d te Posterholt overeenkomstig het feitelijke gebruik;
 - de realisatie van drie grondgebonden levensloopbestendige woningen na sloop van de bestaande bebouwing;
2. aan de principemedewerking de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de onderzoeken die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
 - b. initiatiefnemer dient te onderbouwen dat het plan passend is binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025', de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)';
 - c. uit de aan te leveren onderzoeken, zoals bedoeld onder voorwaarde a., dient te blijken dat de ontwikkeling milieu-hygiënisch inpasbaar is;
 - d. de drie grondgebonden woningen dienen binnen vijf jaar, na het onherroepelijk worden van het betreffende planologische besluit, gerealiseerd te zijn. In de planregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het college, indien geen start is gemaakt met de bouw van de woningen, na vijf jaar de bevoegdheid heeft om de niet benutte bouwmogelijkheden te verwijderen;
 - e. de voorgevels van de drie gebonden levensloopbestendige woningen moeten gesitueerd worden in het verlengde van de bestaande voorgevels aan de Boomstraat;
 - f. het parkeren moet op eigen terrein geregeld worden;
 - g. de aanwezige buitenopslag van onder andere bouwmaterialen moet binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verwijderd zijn;
 - h. met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten;
 - i. voorafgaand aan de planologische procedure dient initiatiefnemer met de omwonenden in gesprek te gaan over de herontwikkeling van de locatie. De resultaten van dit overleg moeten in een verslag vastgelegd worden;



- | |
|---|
| j. het principebesluit van het college komt na 6 maanden te vervallen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de bijgevoegde brief; |
| 3. in te stemmen met bijgevoegde brief en initiatiefnemer overeenkomstig te berichten. |

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Herbestemmen van Boomstraat 18a-d te Posterholt naar een bestemming 'Wonen' met detailhandel en ondergeschikte meubelstofeerderij, en bestaande dienstverlening.

2. Inleiding

Bij besluit van 8 februari 2022 heeft uw college de eigenaar van het pand Boomstraat 18a-d te Posterholt een last onder dwangsom opgelegd. Aanleiding is de illegale bewoning van het pand. Per brief van 29 april 2022 heeft de advocaat van de eigenaar de bezwaargronden op het besluit ingediend. In deze brief verzoekt hij tevens om in overleg te treden om tot een passende oplossing te komen. Dit overleg heeft op 23 mei 2022 op locatie plaatsgevonden. Tevens is toen het feitelijk gebruik van het pand bekeken en besproken. Ter plaatse is een ambtelijk voorstel gedaan om tot een mogelijke oplossing voor de situatie te komen. Dit voorstel is de eigenaar per e-mail van 2 juni 2022 (bijlage 1) toegestuurd. Naar aanleiding van dit voorstel heeft op 25 juli 2022 een vervolg overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft geleid tot een gewijzigd ambtelijk voorstel. Dit voorstel is de eigenaar per e-mail van 19 september 2022 (bijlage 2) toegestuurd. Per e-mail van 27 oktober 2022 heeft de advocaat ons, namens de eigenaar, laten weten in te stemmen met het ambtelijk voorstel. Tevens heeft hij ons verzocht om het ambtelijk voorstel, zoals omschreven in de e-mails van 2 juni 2022 en 19 september 2022, als principeverzoek aan te merken (bijlage 3).

Per e-mail van 21 november 2022 heeft de advocaat verzocht om de last onder dwangsom voorlopig in te trekken. Omdat met het indienen van het principeverzoek nog geen concreet zicht op legalisatie is, is de begunstigingstermijn verlengd tot en met 31 augustus 2023. Tevens is de advocaat medegedeeld dat, zodra er concreet zicht op legalisatie ontstaat, uw college voornemens is om het verzoek tot intrekking van de last onder dwangsom in te willigen. Zie verder de e-mails van 21 en 25 november 2022 (bijlage 4) en de brief van 28 november 2022 (bijlage 5).

3. Beslispunten

Het college besluit:

1. principemedewerking te verlenen aan het verzoek, zoals omschreven in het principeverzoek van 27 oktober 2022, voor:
 - het herbestemmen van het pand Boomstraat 18a-d te Posterholt overeenkomstig het feitelijke gebruik;
 - de realisatie van drie grondgebonden levensloopbestendige woningen na sloop van de bestaande bebouwing;
2. aan de principemedewerking de volgende voorwaarden te verbinden:

- a. initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de onderzoeken die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
 - b. initiatiefnemer dient te onderbouwen dat het plan passend is binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025', de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)';
 - c. uit de aan te leveren onderzoeken, zoals bedoeld onder voorwaarde a., dient te blijken dat de ontwikkeling milieu-hygiënisch inpasbaar is;
 - d. de drie grondgebonden woningen dienen binnen vijf jaar, na het onherroepelijk worden van het betreffende planologische besluit, gerealiseerd te zijn. In de planregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het college, indien geen start is gemaakt met de bouw van de woningen, na vijf jaar de bevoegdheid heeft om de niet benutte bouw mogelijkheden te verwijderen;
 - e. de voorgevels van de drie gebonden levensloopbestendige woningen moeten gesitueerd worden in het verlengde van de bestaande voorgevels aan de Boomstraat;
 - f. het parkeren moet op eigen terrein geregeld worden;
 - g. de aanwezige buitenopslag van onder andere bouwmaterialen moet binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verwijderd zijn;
 - h. met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalovereenkomst, gesloten;
 - i. voorafgaand aan de planologische procedure dient initiatiefnemer met de omwonenden in gesprek te gaan over de herontwikkeling van de locatie. De resultaten van dit overleg moeten in een verslag vastgelegd worden;
 - j. het principebesluit van het college komt na 6 maanden te vervallen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de bijgevoegde brief;
3. in te stemmen met bijgevoegde brief en initiatiefnemer overeenkomstig te berichten.

4. Argumenten

1.1 Op basis van een globale beleidstoets bestaan er geen bezwaren tegen het plan

Feitelijke situatie

In de feitelijke situatie wordt het pand Boomstraat 18a-d en de buitenruimte op de volgende wijze gebruikt:

Benedenverdieping voorzijde:

- één appartement met alle voorzieningen;
- één kantoor voor schuldhulpverlening. Dit kantoor bestaat uit 3 werkruimten/compartimenten.

Bovenverdieping voorzijde:

- één appartement met alle voorzieningen (= de bestaande bedrijfswoning);
- 6 kamers ten behoeve van kamerbewoning;
- één gezamenlijke bergruimte;
- één gezamenlijke keuken;
- twee gezamenlijke sanitaire ruimten.

Benedenverdieping achterzijde:

- zuidzijde loods: showroom en verkoop van gerestaureerde Chesterfield meubels;
- noordzijde loods: meubelstofeerderij (restauratie Chesterfield meubels).

Buitenterrein

- opslag van (bouw)materialen;
- parkeren.

Principeverzoek

Initiatiefnemer verzoekt om de feitelijke situatie als volgt te mogen regelen:

- a. De bedrijfsbestemming wordt veranderd naar een bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één levensloopbestendig appartement op de benedenverdieping en één appartement op de bovenverdieping toegestaan. Op de bovenverdieping zijn verder 6 kamers voor kamerbewoning met de bijbehorende bestaande gezamenlijke ruimten toegestaan.
- b. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt met een functieaanduiding 'detailhandel' toegestaan.
- c. De bestaande meubelstofferderij wordt in de planregels als een ondergeschikte nevenactiviteit bij de detailhandel geregeld. Op de verbeelding wordt hiertoe aan de noordzijde van de loods een functieaanduiding opgenomen.
- d. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt met een functieaanduiding 'dienstverlening' het bestaande kantoor voor schuldhulpverlening toegestaan. Voor dit kantoor geldt verder een uitsterfconstructie. Na beëindiging van de bestaande activiteiten is in het pand geen dienstverlening meer toegestaan. Wat bedoeld wordt met 'bestaande activiteiten' wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Het gebruik van het buitenterrein wordt verder in overeenstemming gebracht met de bestemming 'Wonen'. Binnen dit kader realiseert initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen voor de diverse functies op eigen terrein. De aanwezige bedrijfsmatige opslag van onder andere (bouw)materialen op het buitenterrein wordt verwijderd, zodra er sprake is van een onherroepelijke bestemming 'Wonen'. Er is dan immers geen sprake meer van een bedrijfsbestemming.

Structuurvisiebeleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Qua kamerbewoning volgt uit deze visie dat het huisvesten van doelgroepen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen om een maatwerkoplossing vraagt. Bij het zoeken van een huisvestingsvorm, zoals kamerbewoning, wordt gezocht naar een win-win situatie. Hiervan is onder andere sprake als de huisvestingsvorm leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat. Tevens dient er sprake te zijn van een pand binnen de grens van het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Verder volgt uit deze Structuurvisie dat er qua woningen in de kern Posterholt behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Uit de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' volgt dat de focus ligt op het bouwen binnen de begrenzing zoals weergegeven op de kernenkaarten behorende bij deze visie. Randvoorwaarde is wel dat wordt gebouwd in lijn met de behoeftevraag én dat de plannen moeten passen binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

Toetsing initiatief aan structuurvisiebeleid

Ten eerste ligt het pand Boomstraat 18a-18d binnen de bestaande kern Posterholt. Daarmee wordt voldaan aan de locatievoorwaarde voor nieuwe woningen/kamerbewoning. Ten tweede blijkt dat, ondanks het ontbreken van een concreet onderzoek, er behoefte bestaat aan kamerbewoning. De kamers worden immers constant verhuurd. De kamers zijn met name interessant voor een doelgroep die in de reguliere woningbouw moeilijk te huisvesten is. Er bestaan verder geen beleidsmatige bezwaren tegen de toevoeging van een appartement op de begane grond. Voorwaarde is wel dat initiatiefnemer aantoont dat er sprake is van een levensloopbestendig appartement. Ten slotte wordt een solitaire bedrijfsbestemming in een woonlint veranderd naar een woonbestemming. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid, omdat een functie wonen minder milieuhinder met zich meebrengt dan een bedrijfsbestemming. Met in achtname van de gestelde voorwaarde bestaan er op basis van het structuurvisiebeleid dus geen bezwaren tegen het voornemen.

Planvoorraad

De planvoorraad neemt met twee woningen toe. Dit allereerst als gevolg van de realisatie van het appartement op de begane grond. Inclusief de bestaande bedrijfswoning zijn in de bestaande bebouwing dan twee woningen gerealiseerd. Verder worden drie grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt na sloop van de bedrijfsbebouwing. Om deze woningen te kunnen realiseren is één extra bouwtitel noodzakelijk. De zes kamers zijn ten slotte onzelfstandige wooneenheden en tellen voor de planvoorraad niet mee.

Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025' en is van toepassing op de realisatie van zelfstandige woningen die niet zijn opgenomen op de planvoorraadlijst. Voor het voorliggende plan betekent dit het volgende.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning leidt dus niet tot een toename van de planvoorraad. Ook de realisatie van de 6 kamers ten behoeve van kamerbewoning leidt niet tot een toename, omdat er sprake is van onzelfstandige wooneenheden. De beleidsregel is wel van toepassing op de realisatie van het appartement op de begane grond. Ook is de beleidsregel van toepassing op de extra woning die gerealiseerd kan worden na sloop van de bedrijfsbebouwing. Met de realisatie worden namelijk twee zelfstandige wooneenheden toegevoegd aan de bestaande planvoorraad. Aan de twee extra woningen kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij-principe' van de beleidsregel:

1. *De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn.*
Deze zijn akkoord. Er is immers sprake van hergebruik van bestaand vastgoed.
2. *Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.*
Hier wordt aan voldaan, want er worden 2 woningen toegevoegd.
3. *Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025':*
 - a. er moet sprake zijn van inbreiding;
 - b. bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
 - c. er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plek);
 - d. het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
 - e. er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Op het extra appartement in het bestaand gebouw zijn de criteria a., b. en e. van toepassing. Aan de criteria a. en b. wordt voldaan. Er is immers sprake van hergebruik van bestaand vastgoed op een inbreidingslocatie. Verder moet initiatiefnemer aantonen dat het appartement op de begane grond levensloopbestendig is. Op de extra grondgebonden woning zijn de criteria a., d. en e. van toepassing. Aan criterium a. wordt voldaan. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie. Initiatiefnemer moet verder aantonen dat de extra woning voldoet aan de criteria d. en e. .

Ten slotte bedraagt op grond van artikel 6 van de beleidsregel de financiële bijdrage voor de twee extra woningen € 0,--, mits aangetoond wordt dat de woningen levensloopbestendig zijn.

Kwaliteitskader Roerdalen

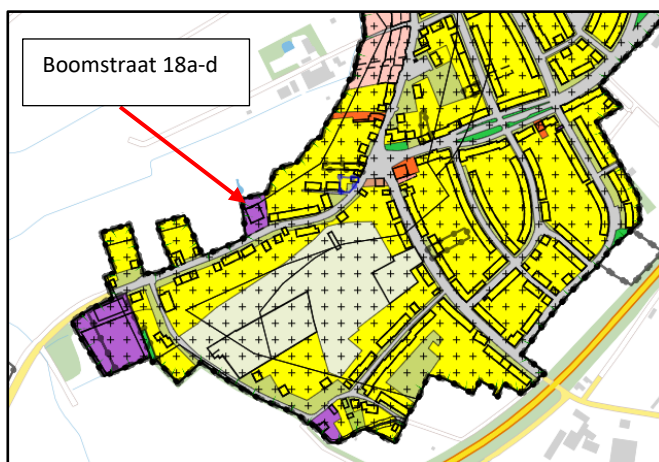
In het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' geldt voor de gehele planlocatie een bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak. Omdat er geen extra bouwvlak toegevoegd wordt, is op het voornemen het Kwaliteitskader Roerdalen, zoals opgenomen in bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', niet van toepassing. Er hoeft dus geen financiële kwaliteitsbijdrage geleverd te worden.

3.1.a. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bestemmingsplan

De gronden behorende bij Boomstraat 18a-d te Posterholt liggen in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 4 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel'. Op grond van de planregels mogen gronden met deze bestemming/functieaanduidingen gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 planregels) en voor detailhandel. Tevens mag er één bedrijfswoning aanwezig zijn. Deze woning mag bewoond worden door het huishouden van een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is vanwege de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid.

Gelet op het voorgaande is het feitelijke gebruik van de gronden strijdig met het geldende bestemmingsplan. Dit met uitzondering van de meubelstofferderij, de detailhandel en de buitenopslag. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een procedure om de feitelijke situatie via een binnenplanse procedure te regelen. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk om de situatie, zoals omschreven onder het kopje 'Principeverzoek', planologisch te kunnen regelen.



Uitsnede bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'

3.1.c. Er dient sprake te zijn van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'

Uit de onderzoeken dient te blijken dat er geen sprake is van belemmeringen vanuit milieu-hygiënisch oogpunt.

3.1.d. Voorkomen dient te worden dat niet gerealiseerde bouwplannen te lang op de planvoorraad blijven staan.

Door zowel planologisch als via een privaatrechtelijke overeenkomst een termijn te koppelen aan de realisatie van de woningen is sprake van een stimulans om de woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Immers, na de gestelde termijn bestaat de kans dat een wijzigingsprocedure wordt opgestart om de ongebruikte bouwtitels uit het bestemmingsplan te verwijderen en dus ook van de planvoorraad.

3.1.f. Parkeeroverlast in het omringende openbare gebied moet worden voorkomen.

Door op eigen terrein te parkeren wordt zo veel mogelijk voorkomen dat er in de openbare ruimte parkeeroverlast ontstaat.

3.1.h. Door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de voorwaarden, waaronder het plan gerealiseerd mag worden, vastgelegd.

Met de initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst wordt geregeld dat eventuele toe te kennen planschadeclaims op de initiatiefnemer afgewenteld kan worden.

3.1.i. Door omwonenden te betrekken bij de plannen kunnen onnodige zienswijzen/beroepen voorkomen worden, waardoor de planologische procedure sneller doorlopen wordt.

De initiatiefnemer moet de planontwikkeling met de omwonenden bespreken. Van dit overleg moet een gespreksverslag gemaakt worden. In dit verslag moet vastgelegd worden wat besproken is en op welke wijze al dan niet met de inbreng van de omwonenden in de planvorming rekening is gehouden. Deze aanpak sluit verder ook aan op de werkwijze die volgt uit de toekomstige Omgevingswet.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Financiën

De kosten voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan en de bijbehorende stukken komen voor rekening van initiatiefnemer.

7. Communicatie

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd overeenkomstig bijgevoegde brief.

8. Planning en uitvoering

N.v.t.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. Afstemming

Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025', de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)'

11. Bijlagen

Bijlage 1: e-mail 2 juni 2022

Bijlage 2: e-mail 19 september 2022

Bijlage 3: principeverzoek 27 oktober 2022.

Bijlage 4: e-mails 21 en 25 november 2022.

Bijlage 5: brief van 28 november 2022.

Bijlage 6: antwoordbrief.