

Horizon Advies
Maria Johanna Philipseweg 1
6871 EX RENKUM

Ons kenmerk
Z2023-00000609

Verzenddatum

Datum
17 september 2024

Onderwerp:
Principebesluit - het realiseren van een woonbestemming op een voormalig agrarisch bedrijf

Beste heer [REDACTED]

Op 30 november 2023 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een woonbestemming op een voormalig agrarisch bedrijf op de locatie Rayerveldweg 1, 5954 GC te Beesel. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer Z2023-00000609.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw initiatief, onder de volgende voorwaarden:

1. Het huidige gebruik als agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd.
2. U dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zullen) zijn.
3. Kwaliteitsmaatregelen worden opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst;
4. Derden kunnen een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Wij kunnen de kosten van nadeelcompensatie op u verhalen. Dit regelen wij in een overeenkomst.
5. De poel uit het plan halen en dit deel van het weiland ook enkele hoogstamfruitbomen aanplanten

Vervolgproces

Om uw initiatief daadwerkelijk te realiseren is een aanvraag wijziging van het omgevingsplan nodig. Hierbij moet u motiveren dat uw initiatief in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het opstellen van een dergelijke motivering dient u o.a. rekening te houden met:

- het uitvoeren van onderzoeken kan noodzakelijk zijn;
- u dient een bouwkaavelvoorstel en een landschappelijk inpassingsplan te overleggen. Genoemde stukken zijn al met de stukken van het principeverzoek ontvangen, maar dienen bij de aanvraag wijziging omgevingsplan opnieuw te worden ingediend;

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

BNC 28.50.00.780
IBAN: NL50BNGH0285000780
BIC: BNGHNL2G
KvK nummer: 14130743

- u moet aantonen dat het huidige gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk en beëindigd is;
- het voorlopig provinciaal advies. Dit is ter info bijgevoegd.

Wij adviseren u om een stedenbouwkundig adviesbureau in de arm te nemen voor het opstellen van de motivering en onderzoeken.

Ons advies is om voorafgaand aan de formele aanvraag een concept van de motivering aan ons voor te leggen, zodat deze vooraf ambtelijk getoetst kan worden.

Graag gaan wij met het adviesbureau van uw keuze in gesprek over de meest geschikte manier om de omgevingsplanwijziging juridisch en technisch vorm te geven.

Ruimtelijke ordening

De genoemde locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplannen 'Veegplan buitengebied Beesel 2023', 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel' en 'Buitengebied Beesel'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' en geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'kleinschalig agrarisch gebied', 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde'.

Uw initiatief voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Er is strijdigheid met de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', want volgens artikel 5.1 is alleen wonen in een bedrijfswoning toegestaan en niet in een burgerwoning.

Medewerking is mogelijk door een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen voor uw initiatief. De enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' dient hiervoor omgezet te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Belangenafweging

Om te bepalen of uw initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt in afwijking van het omgevingsplan, dient afgewogen te worden of het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieronder is deze belangenafweging opgenomen:

- de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, het aantal woningen wijzigt daarbij niet;
- er wordt geen bebouwing toegevoegd;
- het perceel grenst voor een groot deel aan de bestaande bestemming 'Wonen' en aan het bebouwd gebied van de kern Beesel;
- beleidsmatig is het gewenst om een nieuwe invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing, gezien de ligging van deze locatie is 'wonen' een passende functie;
- de locatie wordt landschappelijk voldoende ingepast;
- door het wegbestemmen van de voormalige agrarische functie wordt toekomstige milieuhinder voorkomen;
- er zijn milieutechnisch geen belemmeringen te verwachten;
- er is geen sprake van stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren;
- er zijn, met in acht name van de aan dit principebesluit verbonden voorwaarden, geen overige beleidsmatige beperkingen gebleken die zich verzetten tegen het initiatief.

Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan is op 22-08-2024 beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bij de aan te leggen poel worden vraagtekens gezet met betrekking tot de mogelijkheid dat deze water vast houdt. De poel ligt namelijk in zandige grond en ruim boven het grondwaterniveau. De poel zal naar de mening van de commissie alleen water kunnen krijgen indien dakwater van de loods en/of de woning afgekoppeld wordt en naar te poel geleid wordt. Aangezien de loods geen dakgoten heeft en de eigenaar ook niet voornemens is om die aan te brengen is de poel niet functioneel noch ecologisch interessant.

Het plan is goedgekeurd onder de voorwaarde dat de poel uit het plan te laten en ook in dit deel van het weiland enkele hoogstamfruitbomen aan te planten.

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 ontleenen 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.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met mij op via [REDACTED]@beesel.nl of telefoonnummer 077-4749292.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Beesel,

[REDACTED]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Bijlage

- Advies provincie