Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Marcel Roelofs
Vaststelling omgevingsplanwijziging ‘Keulseweg 145/145a te Reuver’	datum vergadering: 29 september 2025
	zaaknummer: 0889412382

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging voor de locatie ‘Keulseweg 145/145a te Reuver’. Deze omgevingsplanwijziging regelt herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, het verkleinen van het bouwvlak en het inperken van de bedrijfsactiviteiten. De aanwezige bebouwing wordt niet gewijzigd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. De raad wordt daarom voorgesteld om de omgevingsplanwijziging ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

1. De omgevingsplanwijziging ‘Keulseweg 145/145a te Reuver’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpversie en deze bekend te maken.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
De aanleiding voor het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Beesel is de functiewijziging van de locatie Keulseweg 145 en 145a te Reuver. De initiatiefnemers van deze ontwikkeling zijn eigenaar van het besluitgebied. De initiatiefnemers zijn woonachtig in de bedrijfswoningen Keulseweg 145 en Keulseweg 145a en voeren een plantenkwekerij voor voornamelijk rozen. Het agrarische bouwvlak wordt gebruikt voor het opslaan, sorteren en verhandelen van boomkwekerijgewassen. De bewoner van Keulseweg 145 is voornemens om uit het bedrijf te stappen. De broer met zijn zoon, woonachtig in de 2e bedrijfswoning Keulseweg 145a, zal het bedrijf voortzetten.

Voor het besluitgebied is het omgevingsplan gemeente Beesel per 1 januari 2024 geldend. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Om het omgevingsplan in overeenstemming te brengen met dit feitelijke, wenselijke gebruik, is de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Het college heeft op 17 juni 2025 besloten om de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen. Deze heeft ter inzage gelegen van 26 juni t/m 6 augustus 2025. Uw raad is over de terinzagelegging geïnformeerd via een raadsinformatiebrief op 19 juni 2025.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsplanwijziging.

2. Doelstelling
U neemt een besluit over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging ‘Keulseweg 145/145a te Reuver’.

3. Uitgangssituatie
De uitgangspositie is om mee te werken aan deze wijziging van het omgevingsplan.

4. Rol gemeente
De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wenst te realiseren, en u deze voorgenomen ontwikkeling daar waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt. Op een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt.

5. Toelichting

<u>Inhoud omgevingsplanwijziging</u>
De voorliggende omgevingsplanwijziging voor het plangebied Keulseweg 145/145a in Reuver regelt de herbestemming van de bestaande, agrarische bedrijfswoning op deze locatie naar een burgerwoning. De aanwezige bebouwing wordt daarbij niet gewijzigd. Wel voorziet het plan in een kwalitatieve landschappelijke inpassing van de locatie.

Het beoogde gebruik voor een burgerwoning, het verkleinen van het bouwvlak en het planologisch inperken van de bedrijfsactiviteiten is op basis van het omgevingsplan gemeente Beesel (onderdeel bestemmingsplannen ‘Buitengebied Beesel’, ‘Veegplan Buitengebied gemeente Beesel’ en ‘Veegplan buitengebied Beesel 2023’) niet rechtstreeks mogelijk. Bewoning is namelijk alleen toegestaan in een bedrijfswoning bij een agrarisch grondgebonden bedrijf. Het planologisch inperken van de bedrijfsactiviteiten en het verkleinen van het bouwvlak is ook niet mogelijk binnen het omgevingsplan. Door middel van voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Beesel (2011) en de Woonzorgvisie gemeente Beesel (2023). De omgevingsplanwijziging voldoet daarnaast aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De omgevingsplanwijziging met alle bijbehorende stukken treft u bijgaand aan. Het betreft een omgevingsplanwijziging die wordt voorbereid met gebruikmaking van TAM-IMRO. Dat wil zeggen dat het plan juridisch voldoet aan de eisen van de Omgevingswet voor een omgevingsplanwijziging, maar technisch is vormgegeven in de voormalige bestemmingsplansoftware. Qua verschijningsvorm lijkt de omgevingsplanwijziging daardoor op een wijziging van het bestemmingsplan. Het plan bestaat uit planregels en een verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van de omgevingsplanwijziging vormen. Daarnaast is een toelichting opgesteld, waarin wordt gemotiveerd dat bij de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een 'goede ruimtelijke ordening'). Ter onderbouwing van specifieke relevante aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. De omgevingsplanwijziging wordt gepubliceerd via de ‘oude’ website ruimtelijkeplannen.nl, maar wordt tevens getoond in het omgevingsloket onder 'Regels op de kaart’ als onderdeel van het omgevingsplan.

Participatie
In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden in de directe omgeving van de planlocatie persoonlijk geïnformeerd over het initiatief. De omwonenden hebben daarbij kennis kunnen nemen van de plannen en zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

De ontwerp omgevingsplanwijziging is afgestemd met Provincie Limburg. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die een belemmering vormen voor deze omgevingsplanwijziging.

Procedure omgevingsplanwijziging
Op 14 maart 2025 is de wettelijk verplichte kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan gepubliceerd. Deze is bekend gemaakt via https://www.officielebekendmakingen.nl/.

Op 25 juni 2025 hebben wij de ontwerp omgevingsplanwijziging bekend gemaakt via https://www.officielebekendmakingen.nl/. De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen van 26 juni t/m 6 augustus 2025. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn de ontwerp omgevingsplanwijziging in te zien, en om schriftelijk of mondeling zienswijzen daartegen in te dienen bij uw raad.

Gedurende voornoemde inzagetermijn heeft de raad geen zienswijzen ontvangen. Daarom wordt u voorgesteld om deze omgevingsplanwijziging ongewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt de omgevingsplanwijziging zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats via https://www.officielebekendmakingen.nl/. De planstukken zijn digitaal raadpleegbaar via de pagina 'regels op de kaart’ in het omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/) en zijn op verzoek analoog in te zien in het gemeentehuis. Gedurende deze termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de wijziging van het omgevingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er binnen deze zes weken geen beroep wordt ingesteld, dan is de omgevingsplanwijziging daarna onherroepelijk.

a. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een schadevergoedingsovereenkomst nadeelcompensatie gesloten. Hierin is de vergoeding van eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade) vastgelegd.

b. Juridisch
De vaststelling van de omgevingsplanwijziging staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsplanwijziging is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld, of als de Afdeling bestuursrechtspraak een uitspraak heeft gedaan over een ingesteld beroep waarin het beroep ongegrond wordt verklaard.

c. Risico’s
Er zijn ons geen risico’s bekend.

6. Visie Leef Beesel
Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie ‘Leef Beesel’ unaniem vastgesteld. In de Toekomstvisie staan drie pijlers centraal: Leef voor elkaar, Leef in Beesel en Beleef in Beesel. Dit voorstel draagt bij aan de pijler Leef in Beesel en een evenwichtige woningvoorraad.

7. Toegankelijkheid
Niet van toepassing. De omgevingsplanwijziging ziet op de herbestemming van een bestaande woning.

8. Duurzaamheid
Niet van toepassing. De omgevingsplanwijziging ziet op de herbestemming van een bestaande woning.

Bijlagen
1. Concept raadsbesluit
2. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
3. Omgevingsplan Keulseweg 145/145a Reuver - Regels
4. Omgevingsplan Keulseweg 145/145a Reuver - Verbeelding
5. Omgevingsplan Keulseweg 145/145a Reuver - Toelichting
6. Bijlage 1 bij omgevingsplan - Tabel bedrijfsactiviteiten
7. Bijlage 2 bij omgevingsplan - Landschappelijk inpassingsplan
8. Bijlage 3 bij omgevingsplan - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
9. Bijlage 4 bij omgevingsplan - Verslag omgevingsdialoog
10. Advies Provincie Limburg Keulseweg 145/145a Reuver
11. Concepttekst bekendmaking vastgestelde omgevingsplanwijziging
12. Raadsinformatiebrief terinzagelegging ontwerp omgevingsplanwijziging Keulseweg 145/145a Reuver