Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel'	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers datum vergadering: 11 oktober 2021 zaaknummer: 252791

Samenvatting

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOuddorp24-VA01.

Het plan regelt de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel Ouddorp 24 in Beesel naar een reguliere woonfunctie. Hierbij word het huidige woonhuis gerenoveerd en wordt een aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd. De bestaande agrarische opstallen op het terrein worden gesloopt. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.

Voorstel

U wordt geadviseerd:
- het bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen conform paragraaf 6.2 van de plantoelichting (ambtelijke reactie Rijkswaterstaat);
- het bijgevoegd bestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOuddorp24-VA01 (digitaal en analoog) vast te stellen en bekend te maken.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 12 mei 2121 ontvingen wij de aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan in de vorm van het postzegelplan 'Ouddorp 24 te Beesel'. Het plan regelt de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel Ouddorp 24 in Beesel naar een reguliere woonfunctie. Hierbij word het huidige woonhuis gerenoveerd en wordt een aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd. De bestaande agrarische opstallen op het terrein worden gesloopt. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten. De milieumelding t.b.v. de agrarische activiteiten is reeds ingetrokken. De planologische ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast via een inpassingsplan.

Vanaf 17 juni 2021 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen. U bent via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Rijkswaterstaat heeft gereageerd via een ambtshalve reactie.

2. Doelstelling

U dient een besluit te nemen over de gevraagde bestemmingsplanwijziging.

3. Uitgangssituatie

De uitgangspositie is om mee te werken aan de benodigde bestemmingsplanwijziging. De motivering luidt als volgt:

Inhoud bestemmingsplan
Het bestemmingsplan treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging in het plangebied. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand gekomen.

Procedure bestemmingsplan
Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. De beoordeling van het plan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Vanaf 17 juni 2020 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende genoemde inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel heeft Rijkswaterstaat via een ambtelijke reactie gereageerd.

Beantwoording ambtelijke reactie Rijkswaterstaat
U wordt geadviseerd de ambtelijke reactie van Rijkswaterstaat (volledig) te verwerken in het vast te stellen plan. Dit betekent dat de onderbouwing conform paragraaf 6.2 van de plantoelichting wordt aangevuld. Het betreft de volgende twee aspecten:
1. Dat op 24 juni 2021 een aanvullende melding in het kader van de waterwet t.b.v. de landschappelijke inpassing door initiatiefnemer is ingediend. Vanuit het wateraspect zijn er geen belemmeringen.
2. Als gevolg van de ligging in het rivierbed er hoogwater kan optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

Geen exploitatieplan
In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te

verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herbestemming van een bestaande (bedrijfs)woning mogelijk naar een reguliere burgerwoning. Het betreft geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u dit waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

De wettelijk voorgeschreven procedure van participatie is gevolgd. Op de totstandkoming van het postzegelplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Met ingang van 17 juni 2021 heeft gedurende zes weken eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kunnen maken.

5. Toelichting

a. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Beesel sluit met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst af. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie kopje 'Toelichting').

b. Juridisch
Als iemand het oneens is met het besluit van de raad over dit bestemmingsplan, dan kan diegene beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan. Om beroep in te stellen moet er een zienswijze kenbaar zijn gemaakt of dient diegene te voldoen aan voorwaarden uit de jurisprudentie van de Raad van State.

Het postzegelplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is na een schorsingsverzoek onherroepelijk als er door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

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

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Het initiatief past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de instandhouding van de kwaliteit en identiteit van Ouddorp is gewaarborgd. Bovendien krijgt een VAB een nieuwe invulling. Er is sprake van kwaliteitsverbetering (vanwege het verdwijnen van een agrarische functie in de directe nabijheid van woningen, sloop van oude bebouwing, het goed inpassen van het betreffende perceel en de modernisatie/restauratie van de bestaande woning).

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Medewerking aan het verzoek leidt tot sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande woning wordt gemoderniseerd.

Bijlagen

1. Aanvraag bestemmingsplanwijziging.
2. Ontwerp-bestemmingsplan.
3. Bekendmakingen ontwerpplan.
4. Raadsbesluit.
5. vast te stellen bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel.
6. Luchtfoto.
7. Raadsinformatiebrief over de terinzagelegging van het ontwerp.
8. Planschade-overeenkomst.
9. Overeenkomst landschappelijke inpassing.