| Toelichting BenW-adviesnota | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp:**<br><br>Principebesluit: bedrijfswoning Sint Jorisstraat 53 wijzigen naar een burgerwoning. | Afdeling/team:<br><br>Afdelingshoofd:<br><br>Auteur:<br><br>Datum vergadering: | Ruimtelijke Ordening<br><br>Nillesen, F.J.M. (Rick)<br><br>Hölzmann, M.T.A.<br><br>24 juni 2019 |

## 1. Aanleiding

***Eerder principeverzoek***

Aanvrager diende al in 2016 een principeverzoek in voor zijn te koop staande bedrijfswoning op het perceel Sint Jorisstraat 53 in Beesel. Hij vroeg om omzetting van zijn bedrijfswoning naar burgerwoning.

Op 20 maart 2017 besloot u onder voorwaarden mee te werken aan bovengenoemd verzoek. Één van de voorwaarden was dat alle bestaande tuinbouwkassen op de percelen A 623 en A 624 volledig gesloopt dienden te worden binnen een jaar na inwerkingtreding van het postzegelplan (waarin de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning zou worden geregeld). Een andere voorwaarde hield in dat uitsluitend het deel van het perceel A 1523 met de huidige bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' als 'Wonen'(met bouwvlak) zou worden bestemd.

Naar aanleiding van uw principebesluit is geen officiële aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Een principebesluit heeft een geldigheidsduur van één jaar. Op verzoek van de aanvrager is het principebesluit van 20 maart 2017 ambtelijk eenmalig met een jaar verlengd. Op 20 maart 2019 is deze termijn verstreken. De betreffende bedrijfswoning staat nog te koop.

***Nieuw principeverzoek***

Aanvrager diende op 16 april 2019 een nieuw principeverzoek in. De volgende punten zijn nieuw ten opzichte van uw principeverzoek uit 2016:
- De percelen A 1523 en A 1524 maken in het nieuwe verzoek volledig onderdeel uit van de woonfunctie.
- De bestaande tuinbouwkassen worden in het nieuwe verzoek volledig gesloopt, maar nu nog niet. Aanvrager vraagt om instandhouding van de bestaande tuinbouwkassen op de percelen A 623 en A 624 tot en met uiterlijk 1 januari 2023.

## 2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over het principeverzoek.

## 3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

## 4. Toelichting

***Bestemmingsplan***

De percelen A 1523 en A1524 liggen in de bestemmingsplannen Buitengebied en het Veegplan Buitengebied. Er gelden ter plaatse de hoofdbestemmingenbestemmingen 'Agrarisch-Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden'. Het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van perceel A 1523 is gekoppeld aan het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van de percelen M 97, M 86, A 623 en A 624. Deze percelen maken daarom planologisch onderdeel uit van het glastuinbouwbedrijf. Dat de percelen M 97 en M 86 inmiddels een andere eigenaar hebben en ter plaatse geen bedrijfsgebouwen meer aanwezig zijn, maakt dit niet anders.

***Benodigde afwijking van het bestemmingsplan (postzegelplan)***
Het verzoek voldoet niet aan het nu geldende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan via een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) is nodig. De woning op het perceel A 1523 is een bedrijfswoning. Een burgerwoning is op basis van de planregels ter plaatse niet mogelijk. Ook mogen de omliggende gronden van de percelen A 1523 en A 1524 (voor zover gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden') niet gebruikt en ingericht worden als tuin. Tot slot dient te worden geregeld dat de percelen M 97, M 86, A 623 en A 624 planologisch worden losgekoppeld van het perceel A 1523. Dit kan enkel worden geregeld via een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan).

***Onder voorwaarden meewerken aan het postzegelplan***
Om mee te kunnen werken aan de vereiste bestemmingsplanwijziging dient het verzoek te passen binnen het ruimtelijk beleid en maakt u een afweging van belangen. De overwegingen:

<u>Sloop bedrijfsgebouwen</u>
In onze structuurvisie is vastgelegd dat bedrijfswoningen bij een volledige bedrijfsbeëindiging kunnen worden omgezet naar een burgerwoning. Het agrarisch bedrijf dient dan wel direct (volledig) te worden beëindigd en alle bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt. In het verzoek wordt gevraagd om de bestaande tuinbouwkassen niet meteen te slopen. U wordt geadviseerd mee te denken en af te wijken van de hoofdregel dat sloop meteen dient plaats te vinden. De motivatie is dat de bedrijfsgebouwen uiteindelijk toch volledig worden verwijderd. Dit levert ter plaatse een wenselijke kwaliteitsverbetering op. Wel dient goed te worden vastgelegd dat de sloop van de bestaande kassen daadwerkelijk op 1 januari 2023 is gerealiseerd.

<u>Stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid</u>
Het verzoek mag geen belemmeringen opleveren voor de ter plaatse aanwezige bedrijven en woningen. Van een dergelijke belemmering is ons niet gebleken. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu als vastgelegd in de structuurvisie is niet van toepassing, omdat de grootte van het (totale) bouw- en bestemmingsvlak niet toeneemt. Het huidig Glastuinbouw bouwvlak op de percelen A 1523, M 97 en M 86 is groter dan het toekomstig bouwvlak op deze percelen. Het initiatief behoort wel stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn. De gevraagde totale tuinoppervlakte op de percelen A 1523 en A 1524 van ongeveer 4.500 m2 is gezien de omvang van het bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel A 1523 stedenbouwkundig niet te verantwoorden. Bovendien valt de locatie in het landschapsontwikkelingsplan Beesel in het Maasduinen-gebied. Dit gebied kenmerkt zich door waardevolle open grootschalige bouwlanden omkaderd door bos. Gezien bovenstaande overwegingen wordt u geadviseerd de woon- en tuinbestemming van de woning Sint Jorisstraat 53 geclusterd en zo compact mogelijk te realiseren conform de verbeelding behorende bij het principebesluit.

<u>Provinciaal beleid</u>
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. De initiatieflocatie is volgens het POL gelegen in het buitengebied. In het buitengebied is enkel plaats voor bestaande woningen. Onnodige verstening dient voorkomen te worden. Het betreft een bestaande woning waarbij de bestemming wijzigt. Bestaande bouw- en bestemmingsvlakken worden niet vergroot. Medewerking leidt daarom niet tot onnodige verstening. Het verzoek past daarom binnen het provinciaal beleid mits geen nieuwe bedrijfswoning op de percelen M 97 en M 86 mogelijk wordt gemaakt.

Advies
Op basis van bovenstaande overwegingen wordt u geadviseerd onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek.

De voorwaarden zijn nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt ter plaatste gewaarborgd en er wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Voordat aanvrager een planologische procedure start (indienen postzegelplan), dient hij de volgende zaken conform bijgevoegd principebesluit op eigen kosten hebben gedaan:

A. Aanvrager dient een planschadeovereenkomst met de gemeente af te sluiten.
B. Het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Tuin' op het perceel A 1523 dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving via een door aanvrager ingediend landschappelijk inpassingsplan dat vervolgens door de kwaliteitscommissie wordt goedgekeurd.
C. Aanvrager dient een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de gemeente waarin staat dat hij de bestaande tuinbouwkassen op de percelen A 623 en A 624 volledig sloopt en gesloopt houdt vóór 1 januari 2023. Doet hij dit niet (tijdig) dan is hij de gemeente Beesel een boete verschuldigd van € 50.000 ineens. Verder wordt in de overeenkomst vastgelegd dat hij het goedgekeurde landschappelijke inpassingsplan (zoals genoemd onder punt 2) binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het postzegelplan dient uit te voeren.
D. Aanvrager dient een postzegelplan op te (laten) stellen (verbeelding, regels en toelichting). De IMRO bestanden van het plan dient hij op ons verzoek (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling plan). Het postzegelplan dient te voldoen aan de wettelijke eisen t.b.v. digitale plannen en het gemeentelijk bestekhandboek en zijn voorzien van de vereiste onderzoeken. In het postzegelplan dienen de regels, bestemmingen, aanduidingen (etc.) van het bestemmingsplan Buitengebied en het Veegplan Buitengebied integraal te worden overgenomen behalve voor zover hieronder anders wordt vermeld:
    - het plangebied omvat de percelen A 1523, M 97, M 86, A 623 en A 624;
    - de percelen A 623 en A 624 krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' conform bijgevoegde verbeelding;
    - het perceel A 1523 wordt bestemd als 'Wonen' (met bouwvlak) en 'Tuin' conform bijgevoegde verbeelding;
    - het bestaande bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' op de percelen M 97 en M 86 dient ongewijzigd te blijven (zonder koppeling met een ander bouw- en bestemmingsvlak). Het bestemmingsvlak moet wel worden voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
    - de percelen A 1523, M 97, M 86, A 623 en A 624 zijn planologisch niet gekoppeld;
    - in de regels en op de verbeelding dient via één aanduiding op de percelen A 623, A 624 en A 1523 drie voorwaardelijke verplichtingen te worden opgenomen. De eerste verplichting omvat de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het postzegelplan. De tweede voorwaardelijke verplichting is de verplichting om alle tuinbouwkassen op de percelen A 623 en A 624 vóór 1 januari 2023 volledig te verwijderen (en verwijderd te houden). De derde voorwaardelijke verplichting is dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van een woning op het perceel A 623 na 1 januari 2023 alleen is toegestaan als alle tuinbouwkassen voor die datum volledig zijn gesloopt.

## 5. Visie Blij in Beesel
Het verzoek past binnen Blij in Beesel. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhouding van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is bij medewerking aan het initiatief gewaarborgd. Bovendien krijgt vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe invulling.

## 6. Integrale afstemming

Dit verzoek heeft ambtelijk gerouleerd. Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder RO.

a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Niet van toepassing.

b. Financieel

Niet van toepassing.

c. Juridisch

Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat er geen bezwaar en beroep tegen open staat.

d. Collegeprogramma

U streeft naar 'fijn wonen'. Het plan voorziet in een omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. De instandhouding van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is bij medewerking aan het initiatief gewaarborgd. Bovendien krijgt vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe invulling.

e. Risico’s

Het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van perceel A 1523 is (onder meer) gekoppeld aan het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van de percelen M 97 en M 86. Deze percelen (M 97 en M 86) maken daarom planologisch onderdeel uit van het glastuinbouwbedrijf. De percelen M 97 en M 86 dienen daarom ook onderdeel uit te maken van het plangebied van het postzegelplan. Aanvrager is echter geen eigenaar (meer) van de percelen M 97 en M 86. Twee risico's/ aandachtspunten zijn daarom van toepassing:
1. De eigenaar van de percelen M 97 en M 86 kan in theorie een planschadeverzoek indienen als hij van mening is dat zijn grond door de bestemmingsplanwijziging in waarde daalt. U heeft daarom (zoals gebruikelijk) verplicht gesteld dat aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente afsluit. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van hem komen. Verder dient aanvrager in het postzegelplan de huidige planologische situatie van de percelen M 97 en M 86 over te nemen. Concreet betekent dit dat het bestaande bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' op de percelen M 97 en M 86 ongewijzigd dient te blijven (zonder koppeling met een ander bouw- en bestemmingsvlak). Dit bestemmingsvlak moet wel van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' worden voorzien omdat er geen woning ter plaatse aanwezig is. Op basis van het huidig bestemmingsplan mag (vanwege de koppeling) er al geen nieuwe bedrijfswoning op de percelen M 97 en M 86 worden gebouwd. De percelen M 97 en M 86 worden gezien bovenstaande overwegingen minder waard door het postzegelplan.
2. Momenteel is op de percelen M 97 en M 86 geen glastuinbouwbedrijf (meer) gevestigd. Ambtelijke inschatting is dat vanwege de ligging en de omvang van de percelen geen nieuw glastuinbouwbedrijf zich op de locatie gaat vestigen. U wordt vanwege het genoemde eerste punt toch geadviseerd het bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van M 97 en M 86 in stand te houden.

## 7. Toegankelijkheid
Niet van toepassing.

## 8. Duurzaamheid
Niet van toepassing.

## 9. Voorstel / advies
U wordt geadviseerd:

1. gedeeltelijk onder voorwaarden mee te werken aan het principeverzoek. Het verzoek past onder de gestelde voorwaarden in bijgevoegd principebesluit aan ons ruimtelijk beleid. Ook is een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse gewaarborgd;
2. bijgevoegd principebesluit te verzenden.