

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit over het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Heideweg 1 te Reuver.	Afdeling/team:	Grondgebied
	Afdelingshoofd:	Halffman, R.R.M.
	Auteur:	Smeets, S.G.M.
	Datum vergadering:	28 augustus 2017

1. Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Heideweg 1 te Reuver naar een burgerwoning.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U wordt gevraagd om op dit verzoek een beslissing te nemen.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing

4. Toelichting

Bestemmingsplan

Het perceel Heideweg 1 te Reuver ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 1999. Ter plaatse ligt een agrarisch bouwblok en de woning is een bedrijfswoning. Een burgerwoning is ter plaatse niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Het verzoek voldoet dus niet aan het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) nodig.

Wijziging van het bestemmingsplan via een postzegelplan

De voorwaarden om mee te kunnen werken aan een nieuwe woonbestemming zijn overgenomen van de regels uit de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Beesel 2013. De initiatieflocatie is volgens het POL gelegen in het buitengebied. In het buitengebied is enkel plaats voor bestaande woningen. Het betreft een bestaande woning waarbij de bestemming wijzigt.

De voorwaarden:

Er dient aangetoond te worden dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf niet meer mogelijk is;

Het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd. Tevens dient het stoppen van het bedrijf te zijn gemeld via de website [<https://www.aimonline.nl/>](https://www.aimonline.nl/);

Uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen <http://ruimtelijkeplannenbeesel.nl/NL.IMRO.0889.BPBuitengebied-VA03/r_NL.IMRO.0889.BPBuitengebied-VA03_2.24.html>'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het perceel ligt met de daarbij behorende gebiedsaanduiding(en);

De ontwikkeling moet in voldoende mate zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe

wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie. Dit leggen wij vooraf privaatrechtelijk in een overeenkomst met u vast.

Aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefklimaat;
2. de milieusituatie;
3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

Aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden;

Daarnaast dient de initiatiefnemer:

1. Een planschadeovereenkomst met de gemeente sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen;
2. Ten aanzien van de locatie een postzegelplan op te stellen (verbeelding, regels en toelichting). 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 integraal te worden overgenomen.
3. Wij ontvangen van de initiatiefnemer vooraf een kavelvoorstel met daarin de hoofdbestemmingen 'Tuin', 'Wonen', 'Agrarisch' (onbebouwd) en het bouwvlak aangeduid. In overleg komen we tot een passende indeling van de bestemmingen op het perceel.
4. De IMRO-bestanden van het plan dient de initiatiefnemer op ons verzoek (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling plan).

5. Visie Blij in Beesel

Het initiatief draagt bij aan de paragraaf 'fijn wonen'. Middels de gevraagde ruimtelijke onderbouwing dient te blijken dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

6. Integrale afstemming

Het verzoek heeft zoals gebruikelijk gerouleerd en is afgestemd binnen afdeling Grondgebied.

- 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). Hier staat daarom geen bezwaar en beroep tegen open.

d. Collegeprogramma

Niet van toepassing.

e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Voorstel / advies

Conform bijgevoegd principebesluit met kenmerk 20170099 te besluiten. Het verzoek voldoet onder voorwaarden aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Onder voorwaarden werkt u mee aan de gevraagde burgerwoning door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' van het perceel Heideweg 1 in de bestemming 'Wonen' via een postzegelplan (bestemmingsplan).