

## Collegevoorstel

<b>Onderwerp</b>  Principebesluit Rijksweg 1A Reuver	portefeuillehouder: Luc Drost cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening opsteller: Stan Peeters datum vergadering: 29 maart 2022 zaaknummer: 0889280357
--	---

### Samenvatting

De initiatiefnemer verzoekt principemedewerking voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, het realiseren van 2 burgerwoningen door middel van splitsing, een beroep of bedrijf aan huis en het hobbymatig houden van paarden.

### Voorstel / advies

1. Besluiten principemedewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' via een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor een grote buitenplanse afwijking op de locatie Rijksweg 1a te Reuver.
2. Besluiten geen medewerking te verlenen aan het toevoegen van een extra burgerwoning in het buitengebied.
3. Het bedrijf/beroep aan huis en het hobbymatig houden van paarden op basis van een concreet initiatief te toetsen aan het geldende bestemmingsplan; .
4. Besluiten om de initiatiefnemer doormiddel van bijgevoegd schrijven op de hoogte te stellen van het besluit.

### Beslissing BenW

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Door de initiatiefnemer is op 6 december 2021 een principeverzoek ingediend om medewerking te vragen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen', het realiseren van 2 burgerwoningen door middel van woningsplitsing, het hobbymatig houden van paarden en het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis van maximaal 75 m<sup>2</sup> op de locatie Rijksweg 1a te Reuver.

### 2. Doelstelling

Beantwoording van het principeverzoek.

### 3. Uitgangssituatie

Een goede ruimtelijke ordening.

### 4. Rol gemeente

De gemeente vervult een faciliterende en toetsende rol, het initiatief ligt bij de verzoeker.

### 5. Toelichting

#### Bestemmingsplan

Het perceel aan de Rijksweg 1a ligt in de bestemmingsplannen Buitengebied Beesel en Bestemmingsplan Buitengebied Beesel (geconsolideerd)/Veegplan Buitengebied en heeft hierin onder andere de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. De aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen in een bedrijfswoning. Een burgerwoning is ter plaatse niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Ook omvat het verzoek omvat het splitsen van een bestaande woning in twee woningen. Dit leidt tot een toename van het aantal woningen op het perceel. Een toename van het aantal woningen op het perceel is strijdig met het bestemmingsplan. Tevens is in artikel 6.5.1 van de planregels woningsplitsing aangemerkt als strijdig gebruik binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.

Het verzoek voldoet dus niet aan het nu geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) of grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig.

#### Wijziging van het bestemmingsplan via een postzegelplan

Om mee te kunnen werken aan dit postzegelplan dient het verzoek te passen binnen ons ruimtelijk beleid en maken wij een afweging van belangen. Het gemeentelijk beleid is dat bedrijfswoningen bij een bedrijfsbeëindiging kunnen worden omgezet naar een burgerwoning. Deze functiewijziging tot wonen mag geen belemmering zijn voor omgeving. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu als vastgelegd in de structuurvisie is niet van toepassing, omdat de woonbestemming wordt gerealiseerd binnen een reeds bestaand bouw- en bestemmingsvlak. Om de gewenste planologische wijziging in overeenstemming te laten zijn met ons beleid en stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te laten zijn, stellen wij voorwaarden:

- Er dient aangetoond te worden dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf niet meer aan de orde is;
- Het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf dient volledig te zijn beëindigd. Hiervoor moet de initiatiefnemer een verzoek tot intrekking doen van de revisievergunning d.d. 20-08-2001. Vervolgens moet op het adres waar hobbymatig paarden gehouden gaan worden een melding activiteitenbesluit worden gedaan door de [Activiteitenbesluit Internet Module \(aimonline.nl\)](http://aimonline.nl) volledig te doorlopen. Hierbij moet een duidelijke situatieschets worden gevoegd van de locatie van de dierenverblijven.
- Ook moet het hobbymatig houden van paarden voldoen aan de regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied Beesel (geconsolideerd)' als ondergeschikte activiteit van de geldende enkelbestemming.

- Uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het perceel ligt met de daarbij behorende gebiedsaanduiding(en);
- We verlenen geen medewerking aan het toevoegen van een extra burgerwoning in het buitengebied, splitsing staan wij niet toe. Er zijn uitsluitend mogelijkheden voor een nieuwe woning in het buitengebied als dit leidt tot kwaliteitsverbetering waarmee een groot algemeen belang kan worden gediend. Woningbouw dient plaats te vinden in de bestaande kernen en het karakter en uitstraling van het buitengebied dient behouden te blijven. Er is in dit geval geen sprake van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied waarmee een groot algemeen belang kan worden gediend. Ons ruimtelijk beleid voor het buitengebied biedt ter plaatse ook geen mogelijkheden voor woningsplitsing.
- 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 de initiatiefnemer vast.
- In de ruimtelijke onderbouwing bij de bestemmingsplanwijziging of de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat; (denk aan de geluidsbelasting van de spoorweg)
  2. de milieusituatie;
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- angetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden;

#### *Bedrijf of beroep aan huis en/of kantoorruimte*

Voor een bedrijf of beroep aan huis gelden regels op basis van het bestemmingsplan als ondergeschikte activiteit van een enkelbestemming. Voor nu is er geen concreet verzoek van een bedrijf of beroep aan huis aangeleverd. Als er concreet bekend is wat voor soort bedrijf of beroep aan huis er plaats zal vinden, dan kan dit t.z.t. apart beoordeeld worden op basis van de geldende enkelbestemming en de bestemmingsplanregels. Wanneer het verzoek niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan kan er een afweging worden gemaakt of er medewerking wordt verleend aan het specifieke plan.

## **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. In de visie is het speerpunt 'Fijn Wonen' opgenomen. Doelstelling daarin is een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap.

## **7. Integrale afstemming**

- a. Collegeprogramma  
Dit voorstel is gerelateerd aan het thema 'Fijn wonen'.
- b. Financieel  
Conform de legesverordening, brengen we leges in rekening bij de initiatiefnemer voor het in behandeling nemen van een principeverzoek.
- c. Juridisch  
Tegen een principebesluit staat geen bezwaar en beroep open.

- d. Risico's  
n.v.t.  
Een principeverzoek is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit via bijgevoegde (concept)antwoordbrief.

## **8. Toegankelijkheid**

Niet van toepassing

## **9. Duurzaamheid**

Niet van toepassing

## **Bijlagen**

1. Concept principebesluit
2. Vooroverleg formulier deel 1
3. Vooroverleg formulier deel 2
4. Plattegrond Rijksweg 1a Reuver