

## Toelichting BenW-adviesnota

<b>Onderwerp:</b>  Principebesluit: instandhouding reeds afgegeven principebesluit over woonbestemming Ouddorp 5 in Beesel	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	26 juni 2017

### 1. Aanleiding

Wij hebben op 31 mei 2017 bijgaand principeverzoek ontvangen. Gevraagd wordt om aanpassing van ons principebesluit d.d. 13 maart 2017. Verzoeker vraagt een woonbestemming voor nagenoeg het gehele perceel Ouddorp 5. Het perceel Ouddorp 5 krijgt daarmee een woonbestemming van in totaal circa 5.500 m<sup>2</sup>. Het overige deel van de grond krijgt in het verzoek de bestemming Agrarisch-onbebouwd.

### 2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over het verzoek.

### 3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing.

### 4. Toelichting

#### Bestemmingsplan

De aangevraagde uitbreiding van de woonbestemming vindt plaats op de percelen kadastraal bekend, sectie G nrs. 3164, 3418 en 2307 in Beesel. Op deze percelen is het bestemmingsplan Bebouwde gebieden van toepassing. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Agrarisch-Onbebouwd' en 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'. Binnen deze bestemmingen is het gebruik als tuin en/of woonerf (wonen) niet toegestaan. Het verzoek past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het gevraagde gebruik is alleen mogelijk indien wij de bestemming ter plaatse wijzigen. Het verzoek moet passen binnen ons ruimtelijk beleid en wij maken een afweging van belangen.

#### Geen wijziging van het bestemmingsplan

##### Planologische afweging

Het verzoek past niet binnen onze ruimtelijke systematiek. Wij gaan behoudend om met uitbreidingen van woonbestemmingen in het buitengebied en aan randen van de kernen. Bij toekenning van woonbestemmingen wordt aangesloten bij de bestaande (legaal aanwezige) tuinen en erven. Hiermee wordt de gewenste concentratie van erven en tuinen behouden. Onnodige versterking direct of op termijn via precedentwerking wordt voorkomen. Verder is geen planologische noodzaak voor het toekennen van een grotere woonbestemming waarmee reeds is ingestemd. Medewerking aan het verzoek leidt niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of tot een versterking van het beschermd dorpsgezicht en de directe omgeving. De totale woonbestemming heeft na de gevraagde uitbreiding een oppervlakte van ongeveer 5.500 m<sup>2</sup>. Gezien de grootte en ligging van het hoofdgebouw is een woonfunctie met dergelijke omvang planologisch niet te verantwoorden. De ruimtelijke uitstraling van een woonfunctie ontbreekt ook.

### Geen ongelijke behandeling

Verzoeker wijst op diverse gevallen waarbij medewerking is verleend aan de vergroting van een woonbestemming. Hij doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Wij merken op dat het gelijkheidsbeginsel een consistent en dus doordacht bestuursbeleid van ons vergt. Het veronderstelt dat welbewust richting wordt gegeven en derhalve een algemene gedragslijn wordt gevolgd ten aanzien van individuele vergelijkbare gevallen. Onze bovengenoemde gedragslijn passen wij consistent toe. Wij hebben bij verzoeker deze gedragslijn toegepast en maatwerk geleverd in het principebesluit van 13 maart 2017. De huidige woonbestemming van perceel Ouddorp 5 heeft een oppervlakte van 1.560 m<sup>2</sup>. Wij zijn in ons principebesluit d.d. 13 maart 2017 reeds akkoord gegaan met een uitbreiding van circa 1.200 m<sup>2</sup>. De totale woonbestemming van Ouddorp 5 wordt ongeveer 2.760 m<sup>2</sup>. Van een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dat noopt tot medewerking aan het verzoek kan geen sprake zijn, omdat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat wij hebben meegewerkt aan een woonbestemming bij een bestaande woning met een totale grootte van circa 5.500 m<sup>2</sup> in hetzelfde gebied. In alle door verzoeker genoemde gevallen betreft het uitbreidingen met een veel kleinere uitbreidingsomvang en/of totale woonbestemming. Bovendien liggen de andere percelen op een andere locatie in Beesel.

Ouddorp is op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het perceel Ouddorp 5 ligt in het beschermd dorpsgezicht. Ouddorp is van hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde omdat het dorp een fraai en sterk samenhangend gebied is met een gaaf bewaard gebleven en duidelijk herkenbare ruimtelijke opbouw. Langs de woningen en tuinen liggen agrarische stukken land waarvan de verkaveling sinds 1830 vrijwel ongewijzigd is gebleven. Die uniciteit onderscheidt het Ouddorp van andere plaatsen. De percelen aan de Juffrouw Hensenlaan en Zandkuilweg 2 waarnaar u verwijst liggen buiten het beschermd dorpsgezicht. De woningen aan de Juffrouw Hensenlaan maken onderdeel uit van een nieuwbouwwijk. Ter plaatse streven wij naar een ander stedenbouwkundig beeld. Het cultuurhistorisch belang is op de andere percelen niet dan wel in mindere mate aanwezig, omdat die niet direct samenhangen of grenzen aan het beschermd dorpsgezicht.

Het perceel Zandkuilweg 2 is voor het eerst voorzien van een woonbestemming in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013. Er was dus geen sprake van een bestaande woning. Er kon niet worden aangesloten bij een bestaande woonbestemming. Gelet hierop en gezien onze conserverende gedragslijn is tijdens de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2013 bij de Raad van State maatwerk geleverd door aan te sluiten bij de feitelijke situatie van de percelen Zandkuilweg 2. Dit heeft ertoe geleid dat de woonbestemming ter plaatse ongeveer een totale omvang heeft gekregen van circa 3.000 m<sup>2</sup>. Voor de bestaande woningen Juffrouw Hensenlaan 4,6 en 8 geldt het volgende. Elk gerealiseerde woning heeft een totale woonbestemming van gemiddeld ongeveer 2.400 m<sup>2</sup>. Deze omvang past binnen het stedenbouwkundig beeld van dit gedeelte van de kern Beesel.

## **5. Visie Blij in Beesel**

Niet van toepassing.

## **6. Integrale afstemming**

Dit voorstel is vooraf besproken met de portefeuillehouders RO en handhaving.

- 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. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt. Als verzoeker het oneens is met dit principebesluit en hij een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht wenst, dient hij een ontvankelijke aanvraag om bestemmingsplanwijziging in te dienen. Hij ontvangt dan een formeel weigeringsbesluit. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk.

d. Collegeprogramma

Niet van toepassing.

e. Risico's

Niet van toepassing.

## **7. Toegankelijkheid**

Niet van toepassing.

## **8. Voorstel / advies**

U wordt geadviseerd het principeverzoek af te wijzen conform bijgevoegde principebebrief. Een goede ruimtelijke ordening verzet zich tegen medewerking aan het verzoek. Verzoeker verwijst naar percelen waar in het verleden de woonbestemmingen zijn vergroot. Het betreffen situaties die niet vergelijkbaar zijn en die in ieder geval de door verzoeker gevraagde woonbestemming niet rechtvaardigen.