

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp:

Principebesluit over het realiseren van een schuur gelegen op het perceel kadastraal bekend Gemeente Beesel, sectie R nummer 42.

Afdeling/team: Ruimtelijke Ordening
Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick)
Auteur: Hölzmann, M.T.A.
Datum vergadering: 21 oktober 2019

1. Aanleiding

Wij ontvingen bijgevoegd (definitief) principeverzoek voor het realiseren van een schuur op het perceel kadastraal bekend Gemeente Beesel, sectie R nummer 42 (hierna: het schetsplan). Het schetsplan bestaat uit het bouw van een nieuwe schuur over een bestaande schuur met een inhoud van 275 m³. Verzoeker is voornemens de nieuwe schuur te voorzien van zonnepanelen.

Het principeverzoek is ingediend naar aanleiding van een handhavingprocedure. Verzoeker is reeds begonnen met de bouw van de nieuwe schuur over de bestaande schuur. Team VTH heeft een bouwstop opgelegd. Verzoeker heeft de bouw vervolgens gestaakt en het principeverzoek ingediend ter legalisatie van het reeds gebouwde bouwwerk. Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden tussen Team RO en verzoeker. Ambtelijk is geoordeeld dat de in aanbouw zijnde schuur met een inhoud van 358 m³ stedenbouwkundig en landschappelijk niet passend is. Samen met verzoeker is gezocht naar een oplossing. De oplossing is gevonden in maatwerk bestaande uit verkleining van de nieuwe schuur naar een inhoud van 275 m³. Het ingediende principeverzoek is vervolgens aangepast door middel van een nieuw schetsplan.

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

Het perceel kadastraal bekend Gemeente Beesel, sectie R nummer 42 waarop de nieuwe schuur wordt gebouwd, ligt in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Beesel' en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Gronden binnen deze bestemmingen mogen op basis van de planregels enkel wordt gebruikt voor agrarisch bedrijfsmatig en/of agrarisch hobbymatig gebruik. Ook mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.

Maatwerk

In het buitengebied zijn nieuwe gebouwen buiten bestaande bouw- en bestaande bestemmingsvlakken niet wenselijk. Op termijn leidt bouwen buiten deze vlakken namelijk tot ongewenste verstening. Er is in

casu maatwerk geleverd. Samen met verzoeker is (zoals reeds is vermeld) gezocht naar een manier om toch mee te kunnen werken aan een nieuwe schuur waarbij precedentwerking beperkt is. Concreet is de oplossing gevonden in de bouw van een schuur met een maximale volume van 275 m³ via een omgevingsvergunning waarbij de medewerking wordt gemotiveerd onder verwijzing naar reeds aanwezige bebouwing en (hoewel niet van toepassing) de feitelijke bouwmogelijkheden van het overgangsrecht.

U heeft in theorie twee mogelijkheden om aan deze schuur mee te werken. Wij adviseren u optie 1 omdat enkel deze optie juridisch correct is. Optie 2 is juridisch niet correct, maar is voor verzoeker wel praktischer en aanzienlijk goedkoper. Hieronder bespreken wij de opties.

Optie 1

Uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) volgt dat de schuur niet vergunningvrij is. Verder voldoet het plan niet aan de bestemmingsregels. Binnen de agrarische bestemming mag geen schuur worden gebouwd en het overgangsrecht geldt enkel voor legale bouwwerken. Op basis van het overgangsrecht mag de inhoud van een legaal aanwezig gebouw eenmalig met tien procent worden vergroot. Voor de schuur is ons echter geen vergunning bekend. Er is ook geen sprake van een uitbreiding, maar van nieuwbouw van een gebouw. Het overgangsrecht is daarom niet van toepassing. Het gevolg is dat een omgevingsvergunning nodig is voor de activiteiten 'bouwen' en 'strijdig gebruik' (grote buitenplanse afwijking).

U wordt geadviseerd onder voorwaarden aan de vereiste vergunning mee te werken, omdat:

- een kwaliteitsverbetering op het perceel plaatsvindt. Twee oude bouwwerken worden verwijderd en er vindt landschappelijke inpassing plaats;
- de nieuwe schuur wordt voorzien van zonnepanelen. Dit past binnen ons streven om onze gemeente duurzamer te maken;
- medewerking aan het plan (onder voorwaarden) slecht leidt tot een marginale wijziging van het feitelijk reeds aanwezige stedenbouwkundig beeld. De bestaande schuur is gezien onze luchtfoto's en de bouwtoestand al tientallen jaren ter plaatse aanwezig is. Er heeft tegen het bouwwerk geen handhavend optreden plaatsgevonden. Hoewel het overgangsrecht niet van toepassing is, zijn wij op basis van bovenstaande overwegingen bereid aan te sluiten op de bouwmogelijkheden van het overgangsrecht. De bestaande schuur heeft een inhoud van 260 m³. De nieuwe schuur heeft ten opzichte van de bestaande schuur een inhoudsuitbreiding van minder dan 10 procent (275 m³).

Ons is niet gebleken van belangen die zich tegen medewerking verzetten. Het verzoek voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het gemeentelijk beleid staat in de structuurvisie en in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Het provinciaal beleid ligt vast in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL 2014). De initiatieflocatie ligt in het buitengebied. Onnodige versterking dient in het buitengebied voorkomen te worden en de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden dienen behouden te blijven. De gevraagde nieuwe schuur wordt gebouwd op agrarische grond met weinig tot geen natuurwaarden. Er is geen sprake van onevenredige versterking direct of op termijn omdat enkel de reeds aanwezige bebouwing beperkt wordt uitgebreid. De voorwaarden in de principebrief dienen er voor te zorgen dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het bouwplan in stedenbouwkundig en planologisch opzicht aanvaardbaar is met behoud van de aanwezige waarden van het buitengebied.

Optie 2

Een alternatieve optie is medewerking aan het schetsplan via enkel een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. U past het overgangsrecht van het bestemmingsplan bij deze optie creatief toe. Op basis van de planregels mag de inhoud van een bestaand legaal aanwezig bouwwerk eenmalig met maximaal 10 procent worden vergroot.

Het nadeel van deze optie is dat het overgangsrecht juridisch bezien niet van toepassing is. Het betreft nieuwbouw in plaats van vergroting. Ook betreft het een illegaal bouwwerk. Het schetsplan is in strijd met de geldende bouw- en gebruiksregels en het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Voordeel van deze tweede optie is dat geen uitgebreide voorbereidingsprocedure hoeft te worden doorlopen - maar de reguliere procedure van in beginsel acht weken- en verzoeker de daarbij horende leges bespaart (€ 2.696,15). Ook hoeft verzoeker geen ruimtelijke onderbouwing op te laten stellen.

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.

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 'Gemeente in Gemeenschap' en 'Fijn wonen'. De instandhouding van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is bij medewerking aan het initiatief gewaarborgd ('Fijn wonen'). Het voorstel past in 'Gemeente in Gemeenschap', omdat team RO samen met verzoeker heeft gezocht naar een schetsplan voor de nieuwe schuur dat aanvaardbaar is in het buitengebied (maatwerk).

- e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. onder voorwaarden mee te werken aan het principeverzoek middels een omgevingsvergunning 'bouwen' en 'strijdig gebruik' (grote buitenplanse afwijking). Het verzoek voldoet onder de gestelde voorwaarden aan een goede ruimtelijke ordening;
2. bijgevoegd principebesluit te verzenden.