

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit over het bestemmen van de percelen gemeente Beesel sectie G nummer 3164, 3418 en 2307 als tuin/erf.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	06 maart 2017

1. Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend om de bestemming van de percelen gemeente Beesel sectie G nummer 3164, 3418 en 2307 van een agrarisch gebruik te wijzigen naar het feitelijk gebruik (tuin/erf).

2. Uitgangssituatie en doelstelling

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

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

U heeft een toetsende en faciliterende rol. Het verzoek is getoetst en onderzocht is in hoeverre planologische medewerking mogelijk is.

4. Toelichting

U wordt op basis van onderstaande motivering geadviseerd de tuin/ het erf uit te breiden door vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' conform bijgevoegde verbeelding. Het bouwvak blijft ongewijzigd. De uitbreiding van het bestemmingsvlak is op de verbeelding blauw omljnd.

Motivering

De percelen gemeente Beesel sectie G nummer 3164, 3418 en 2307 liggen in het bestemmingsplan Bebouwde gebieden en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch-Onbebouwd' en 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'. Binnen deze bestemmingen is het gebruik als tuin en/of woonerf niet toegestaan. Het verzoek past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het gevraagde gebruik is alleen mogelijk indien u de bestemming ter plaatse wijzigt. Het verzoek moet passen binnen ons ruimtelijk beleid en wij maken een afweging van belangen.

Alle gevraagde percelen volledig tuin/erf

Om alle percelen volledig te bestemmen als tuin en/of erf is stedenbouwkundig en planologisch niet wenselijk. In het bestemmingsplan Bebouwde gebieden is de grootte van de woonbestemming bij bestaande woningen in het buitengebied en aan de randen van de kernen gekozen met het doel om tuinen en erven zoveel mogelijk geconcentreerd en in samenhang te realiseren. Door de toevoeging van een tuin en/of erf op uw genoemde agrarische percelen wordt de mogelijkheid gecreëerd om op bestaande onbebouwde delen en groen ingerichte delen hogere en nieuwe (vergunningvrije) bouwwerken te bouwen. De woonbestemming van het perceel Ouddorp 5 wordt onvoldoende geconcentreerd. Dit is in strijd met ons beleid en leidt tot een ongewenste precedentwerking.

Ouddorp is op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De betreffende percelen grenzen direct aan 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. Er is een karakteristieke kransakkerstructuur aanwezig. Langs de woningen en tuinen liggen agrarische stukken land waarvan de verkaveling sinds 1830 vrijwel ongewijzigd is gebleven. Die uniciteit onderscheidt het Ouddorp en de directe omgeving van andere plaatsen. Medewerking aan uw verzoek leidt niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of tot een versterking van het beschermd dorpsgezicht en de directe omgeving.

Beperkte uitbreiding tuin/erf

Op 2 februari 2017 voerden onze medewerkers een locatiebezoek uit. Alle bestaande gebouwen bevinden zich in de directe nabijheid van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Ook is beplanting aanwezig die een deel van het terrein afschermt van de rest van het terrein. Wij zijn van oordeel dat het blauw omliggende vlak op de verbeelding is ingericht als tuin/erf. De rest van het terrein heeft overwegend een agrarische uitstraling.

Gezien de specifieke omstandigheden en aanleiding van het verzoek zij wij in dit concreet geval bereid een gedeelte van de percelen te bestemmen als tuin/erf door vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' conform bijgevoegde verbeelding. Het bouwvlak blijft ongewijzigd. De uitbreiding van het bestemmingsvlak is op de verbeelding blauw omliggend. Vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' met het blauw omliggende vlak sluit aan bij de feitelijke situatie en is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Om onnodige verstening en aantasting van het landschappelijke karakter te voorkomen wordt het huidige bouwvlak niet vergroot. Bestaande en eventuele nieuwe bouwwerken bevinden zich geconcentreerd in het gebied. De uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' waarmee wij instemmen geeft voldoende ruimte om privématige opslag van goederen geconcentreerd te laten plaatsvinden. In het verleden is gebleken dat opslag verspreid over het terrein plaatsvond. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert als opslag geconcentreerd plaatsvindt. Een erfafscheiding bouwen ter hoogte van de blauwe lijnen behoort tot de mogelijkheden.

Procedure

Initiatiefnemer heeft twee mogelijkheden om het verzoek uit te voeren. In de eerste plaats heeft hij de mogelijkheid mee te liften in de gemeentelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan Bebouwde gebieden (Veegplan). Ten tweede kan hij ook zelf een bestemmingsplanwijziging aanvragen (via een postzegelplan). In het bijgevoegd principebesluit staan de (standaard)voorwaarden genoemd die van toepassing zijn op deze procedures.

5. Toekomstvisie

6. Integrale afstemming

Het verzoek 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. Voorstel / advies

Conform bijgevoegd principebesluit met kenmerk 201702520 te besluiten. Gezien de specifieke omstandigheden en aanleiding van het verzoek zijn wij in dit concreet geval bereid een gedeelte van de percelen te bestemmen als tuin/erf door vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen'. De uitbreiding van het bestemmingsvlak sluit aan bij de feitelijke situatie en is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Om onnodige verstening en aantasting van het landschappelijke karakter te voorkomen wordt het huidige bouwvlak niet vergroot. Bestaande en eventuele nieuwe bouwwerken bevinden zich geconcentreerd in het gebied. De uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' waarmee wij instemmen geeft voldoende ruimte om privématige opslag van goederen geconcentreerd te laten plaatsvinden. In het verleden is gebleken dat opslag verspreid over het terrein plaatsvond. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd als opslag geconcentreerd plaatsvindt.