

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit over het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Sint Jorisstraat 53 in Beesel.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	20 maart 2017

1. Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Sint Jorisstraat 53 in Beesel 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 Sint Jorisstraat 53 met de betreffende bedrijfswoning (perceel A1523) ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Het aanwezige bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van perceel A1523 is gekoppeld aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' van de percelen M97, M86, A623 en A624 (zie bijgevoegde verbeelding 1). Deze percelen maken daarom planologisch onderdeel uit van het glastuinbouwbedrijf. Dat de percelen M97 en M86 inmiddels een andere eigenaar hebben en ter plaatse geen bedrijfsgebouwen meer aanwezig zijn, maakt dit niet anders.

De woning op het perceel A1523 is een bedrijfswoning. Een burgerwoning is ter plaatse niet mogelijk gemaakt. Het verzoek voldoet dus niet aan het nuggende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan via een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) is nodig. Enkel met een postzegelplan kan worden geregeld en vastgelegd dat de bovengenoemde percelen niet langer gekoppeld met elkaar zijn. Om mee te kunnen werken aan dit postzegelplan dient het verzoek te passen binnen ons ruimtelijk beleid en maken wij een afweging van belangen.

Wijziging van het bestemmingsplan via een postzegelplan

Het gemeentelijk beleid is dat bedrijfswoningen bij een volledige bedrijfsbeëindiging kunnen worden omgezet naar een burgerwoning. Deze functiewijziging tot wonen mag geen belemmering zijn voor de ter plaatse aanwezige bedrijven. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu als vastgelegd in de structuurvisie is niet van toepassing, omdat de woonbestemming wordt gerealiseerd binnen een reeds bestaand bouw- en bestemmingsvlak. 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. Wel moet u ervoor zorgen dat door de ontwikkeling geen nieuwe bedrijfswoning op de percelen M97 en M86 mogelijk wordt gemaakt. Het verzoek past daarom onder voorwaarden binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De voorwaarden:

1. Initiatiefnemer dient met de gemeente een planschade-overeenkomst af te sluiten;
2. het agrarisch bedrijf moet volledig zijn beëindigd . Daarom moeten alle bedrijfsbouwwerken (tuinbouwkassen) op de percelen A623 en A624 volledig worden gesloopt binnen een jaar na inwerkingtreding van het plan. Dit leggen wij vooraf privaatrechtelijk in een overeenkomst met initiatiefnemer vast. Tevens dient het stoppen van het agrarisch bedrijf te zijn gemeld via de website <https://www.aimonline.nl/>;
3. Vanwege de gekoppelde percelen dient verzoeker een postzegelplan op te stellen voor de percelen A1523, M97, M86, A623 en A624. In het postzegelplan wordt geregeld dat de bedrijfswoning met (aangrenzend) erf wordt omgezet naar burgerwoning met bijhorend erf (via de bestemming Wonen met bouwvlak). Zowel de glastuinbouwbestemming alsmede de tuinbouwkassen verdwijnen van de percelen A623 en A624. Deze percelen bevinden zich achter de woning. De percelen M97 en M86 bevinden zich aan de overkant van de weg tegenover de woning. Het bestaande bouw- en bestemmingsvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' op de percelen M97 en M86 dient volledig te blijven gehandhaafd. Deze gronden zijn van een andere eigenaar. Wel moet dit bestemmingsvlak worden voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' om te voorkomen dat ter plaatse een nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Op verbeelding 2 is de toekomstige situatie weergegeven.
4. Het postzegelplan moet verzoeker vooraf ter goedgering hebben voorgelegd aan de eigenaar van de percelen M97 en M86
5. De IMRO bestanden van het plan dient verzoeker op ons verzoek (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling plan).

Op verbeelding 2 ziet u de toekomstige situatie.

5. Toekomstvisie

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. Voorstel / advies

Conform bijgevoegd principebesluit met kenmerk 201700182 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-Glastuinbouw' van het perceel Sint Jorisstraat 53 in de bestemming 'Wonen' via een postzegelplan (bestemmingsplan).