

Collegevoorstel

Onderwerp

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel'

portefeuillehouder: Debbie Heesakkers
cluster/team: Algemene Zaken / Ruimtelijke Ordening
opsteller: Marc Holzmann
datum vergadering: 8 juni 2021
zaaknummer: 0889252791

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOuddorp24-ON01.

Het plan regelt de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel Ouddorp 24 in Beesel naar een reguliere woonfunctie. Hierbij wordt het huidige woonhuis gerenoveerd en wordt een aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd. De bestaande agrarische opstallen op het terrein worden gesloopt. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. bijgevoegd ontwerp bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOuddorp24-ON01 ter inzage te leggen;
2. de terinzagelegging van het ontwerp bekend te maken middels bijgevoegde bekenmaking;
3. de bijgevoegde RIB over de terinzagelegging van het ontwerp te verzenden;
4. bijgevoegde planschade-overeenkomst en overeenkomst inzake landschappelijke overeenkomst te ondertekenen.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 12 mei 2021 ontvingen wij bijgevoegde aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan in de vorm van het postzegelplan 'Ouddorp 24 te Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOuddorp24.

Via een principebesluit stemde u reeds onder voorwaarden met het initiatief in (kenmerk 2020-173 MaHo, d.d. 14 juli 2020).

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over de aangevraagde bestemmingsplanwijziging en het vervolg.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u dit waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

Op de totstandkoming van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (zie ook kopje 'Communicatief'). Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt.

5. Toelichting

Inhoud ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting met onderzoeken. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging.

Het plan heeft betrekking op het perceel Ouddorp 24 in Beesel. Dit perceel ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel', dat is vastgesteld op 20 juni 2016 door de gemeenteraad van Beesel. Dit plan is op onderdelen herzien middels het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019, dat op 16 december 2019 is vastgesteld.

Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Agrarisch-Bouwperceel' met diverse dubbelbestemmingen. De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming is regulier wonen in de bestaande bedrijfswoning niet toegestaan.

Het plan regelt de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel Ouddorp 24 in Beesel naar een reguliere woonfunctie (burgerwoning). Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt (conform de bouwregels) het huidige woonhuis gerenoveerd en wordt een aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd. De bestaande agrarische opstallen op het terrein worden gesloopt. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.

Planschade-overeenkomst en overeenkomst over landschappelijke inpassing

Met initiatiefnemer dient een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand te komen. Uit het principebesluit en in het kader van een goede ruimtelijke ordening vloeit tevens voort dat er ter plaatse een landschappelijke inpassing nodig is (sloop bebouwing en aanplant bomen). De uitvoering en instandhouding dient privaatrechtelijk vastgelegd te worden.

Ten behoeve van bovengenoemde onderwerpen treft u bijgaand twee overeenkomsten aan. U wordt geadviseerd bijgevoegde overeenkomsten door de burgemeester te laten ondertekenen.

Wordt voldaan aan de (overige) voorwaarden uit het principebesluit?

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten en/of voorwaarden uit het principebesluit. Enkele punten behoeven een korte (aanvullende) toelichting.

- Het plangebied van het postzegelplan omvat in tegenstelling tot uw principebesluit niet het volledige bestaande agrarische bouwperceel. Een deel is inmiddels in eigendom van het Waterschap ten behoeve van de dijkversterking. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en eenduidigheid is besloten om de bestemming van deze gronden niet te laten meenemen in dit postzegelplan, maar in een ambtshalve door te gemeente in procedure te brengen toekomstig Veegplan.

- De locatie is gedeeltelijk gesitueerd in het zogenaamd juridisch 'Waterbergend rivierbed' van de rivier de Maas. Dat wil zeggen dat onder andere en met name de Waterwet (Wtw), het Waterbesluit (Wb), de Waterregeling (Wr), alsmede de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) van toepassing zijn. Gebleken is dat voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging (inclusief het landschappelijk inpassingsplan) geen Waterwetvergunning nodig is. Er geldt een meldingsplicht. Deze formele melding is reeds ingediend en ook formeel afgehandeld door Rijkswaterstaat.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan maakt omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. Het betreft geen bouwplan in de zin van de artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor u een besluit dient te nemen over het wel of niet opstellen van een exploitatieplan.

Geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Uit het besluit milieueffectrapportage volgt niet dat bij dit initiatief een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Uit het postzegelplan en uitgevoerde onderzoeken (waaronder een Aerius notitie) blijkt overigens dat het initiatief niet leidt tot significante effecten voor het milieu.

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.

Het initiatief past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
U streeft naar 'fijn wonen'. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de instandhouding van de kwaliteit en identiteit van Ouddorp is gewaarborgd. Bovendien krijgt een VAB een

nieuwe invulling. Er is sprake van kwaliteitsverbetering (vanwege het verdwijnen van een agrarische functie in de directe nabijheid van woningen, sloop van oude bebouwing, het goed inpassen van het betreffende perceel en de modernisatie/restauratie van de bestaandewoning).

- b. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Beesel sluit met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst af. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie kopje 'Toelichting').
- c. Juridisch
Eenieder kan een zienswijze indienen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- d. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Het ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van de ter inzagelegging vindt plaats via onze website, gemeenteblad en de Staatscourant.

De afspraak is dat u de raad via een raadsinformatiebrief (RIB) informeert over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

8. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

9. Duurzaamheid

Medewerking aan het verzoek leidt tot sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande woning wordt gemoderniseerd.

Bijlagen

1. Aanvraag bestemmingsplanwijziging.
2. Ontwerp-bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding met alle bijlagen/onderzoeken).
3. Principebesluit.
4. Ontwerp-bekendmaking.
5. Luchtfoto.
6. De door u te ondertekenen planschade-overeenkomst.
7. De door u te ondertekenen overeenkomst inzake landschappelijke inpassing.
8. RIB over de terinzagelegging van het ontwerp.