Toelichting BenW-adviesnota		
Onderwerp: Principebesluit over de realisatie van een zorginstelling op het perceel Ouddorp 24 in Beesel	Afdeling/team: Afdelingshoofd: Auteur: Datum vergadering:	Ruimtelijke Ordening Nillesen, F.J.M. (Rick) Hölzmann, M.T.A. 27 januari 2020

1. Aanleiding
Op 4 november 2019 ontvingen wij het verzoek voor het renoveren van het pand Ouddorp 24 in Beesel. Het pand Ouddorp 24 is vrijkomende agrarische bebouwing in de vorm van een voormalige boerderij met bedrijfsgebouwen. Het verzoek omvat de realisatie van 1) een woning in de bestaande hooischuur en 2) een zorginstelling in de vorm van een praktijk in het bestaande woonhuis en stallen. In totaal is en blijft één woning aanwezig na de verbouwing. Ook vinden verschillende in- en buitenpandige bouwwerkzaamheden plaats. Een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

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 verzoek heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 3268, 3267, 3266 en 3457, bekend als Ouddorp 24 in Beesel. De percelen liggen in de bestemmingsplannen Bebouwde gebieden Beesel en Bebouwde gebieden Beesel, veegplan 2019. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Agrarisch-Bouwperceel', 'Beschermd dorpsgezicht', 'Archeologie 1', 'Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'. Binnen deze bestemmingen is op basis van de planregels de realisatie van een zorginstelling met een woning niet toegestaan. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Advies om onder voorwaarden mee te werken
U wordt geadviseerd om onder voorwaarden mee te werken het verzoek via:
- een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) om de bestemming 'Agrarisch-Bouwperceel' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' en 'Wonen';
- gevolgd door een omgevingsvergunning 'bouwen' voor de bouwwerkzaamheden (uitbreidingen en inpandige wijzigingen).

Motvering afwijking bestemmingsplan (postzegelplan)

Ouddorp 24 ligt aan de rand van het bestaand bebouwd gebied. De locatie grenst aan woonpercelen. Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de gevraagde functie is passend binnen een woonomgeving, waardoor er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. Overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt waar mogelijk gesloopt, het aanwezige bestemmings- en bouwvlak wordt verkleind en de locatie wordt landschappelijk ingepast. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisie en het provinciaal beleid (POL 2014 en omgevingsverordening).

De zorginstelling zal gespecialiseerde jeugdzorg bieden aan kinderen en jeugden met internaliserende problematiek. Er heeft hierover overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en afdeling Welzijn van de gemeente. Welzijn ziet meerwaarde in de plannen en is positief. Wij gaan er daarom van uit dat het initiatief in een behoefte voorziet en economisch uitvoerbaar is.

Het verzoek mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende percelen. Van een dergelijke belemmering is ons niet gebleken. Ook is het verzoek niet strijdig met wetgeving.

U wordt geadviseerd om mee te werken via een bestemminsplanwijziging omdat enkel dan de voormalige agrarische bestemming definitief vervalt en sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een duurzame invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. Instandhouding van de agrarische bestemming en toevoeging van een (zorg)functie met een andere aard is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering bouwen

Voor het bouwplan (binnen- en buitenpandige bouwactiviteiten in) is na de vaststelling en inwerkingtreding van de bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig. Ouddorp is op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing is bedoeld voor de zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden die door de eeuwen heen zijn ontstaan. Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige waarden zodat de geschiedenis zichtbaar blijft voor de komende generaties. Daarnaast maken de cultuurhistorische waarden onderdeel uit van de eigenheid van de omgeving. De bouwwerkzaamheden dienen daarom in overeenstemming te zijn met de bouwregels van de toekomstige bestemming 'Maatschappelijk' en geldende bestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. In ieder geval dient het bouwen naar aard en afmetingen volgens de welstandscommissie ter plaatse te passen in het beschermd dorpsgezicht.

Gestelde voorwaarden aan bestemmingsplanwijziging (postzegelplan)

U wordt geadviseerd onder de volgende voorwaarden mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging:
1. Initiatiefnemer dient met de gemeente een planschadeovereenkomst af sluiten.
2. Op eigen kosten moet initiatiefnemer een postzegelplan op laten stellen (verbeelding, regels en toelichting). Het postzegelplan dient te voldoen aan de wettelijke eisen t.b.v. digitale plannen en het gemeentelijk bestekhandboek en zijn voorzien van de vereiste onderzoeken. De bestemming van de gronden binnen het plangebied worden gewijzigd in overeenstemming met de afbeelding in bijlage 1 van het principebesluit. Deze verbeelding is in overeenstemming met hetgeen initiatiefnemer heeft gevraagd. De bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak is kleiner dan de huidige bestemming 'Agrarisch-Bouwperceel' (met bouwvlak). Er is daarom sprake van kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het perceel ligt in de nabijheid van de toekomstige dijkversterking. Vanwege de realisatie van de dijkversterking wordt de bestemming van het paarse vlak op de verbeelding gewijzigd in de bestemming 'Waterstaat- Waterbergingsgebied'.
3. De IMRO bestanden van het plan dient initiatiefnemer ons op eigen kosten (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling plan).
4. Het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' dient landschappelijk te worden ingepast. Initiatiefnemer dient hiertoe op zijn kosten een landschappelijk inpassingsplan op laten stellen door een deskundige. Voor medewerking aan uw initiatief is vereist dat wij met zijn plan instemmen. Om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing te waarborgen sluiten wij met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst.
5. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient gesloopt te worden. Initiatiefnemer dient hiertoe een sloopplan op te stellen. Via een privaatrechtelijke overeenkomst leggen wij daarnaast vast dat

hij de bouwwerken daadwerkelijk sloopt.

Voorwaarden aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen'
U wordt geadviseerd onder de volgende voorwaarden mee te werken aan de omgevingsvergunning 'bouwen:
1. Er wordt voldaan aan het Bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand. Er dient een positief advies van de welstandscommissie te zijn afgegeven voor het bouwplan.
2. Het bouwplan moet -rechtstreeks- voldoen aan de (bouw)regels van het postzegelplan;
3. Hemelwaterinfiltratie (uitbreiding bebouwde oppervlakte) dient op eigen terrein plaats te vinden.

Slopen
Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat voor het slopen van (een deel van) de bestaande bedrijfsbebouwing ook een omgevingsvergunning 'slopen' nodig kan zijn. Omdat de locatie binnen het beschermd dorpsgezicht ligt, is het op basis van de planregels van de bestemming 'Beschermd dorpsgezicht' verboden zonder een omgevingsvergunning 'slopen' gebouwen en andere bouwwerken te slopen die ouder zijn dan 50 jaar.

In deze fase hebben wij nog niet beoordeelt of medewerking aan de gevraagde sloop mogelijk is. De ingediende gegevens zijn onvoldoende om dit te kunnen beoordelen. Wij adviseren initiatiefnemer de sloopwerkzaamheden in het uit te werken bouwplan te verwerken via een sloopplan en ons deze vervolgens ter toetsing voor te leggen.

5. Visie Blij in Beesel
Een nieuwe vestiging van het betreffende zorgbedrijf wordt in de gemeente Beesel geopend. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhouding van kwaliteit en identiteit van Ouddorp is bij medewerking onder voorwaarden gewaarborgd. Bovendien krijgt een VAB een nieuwe invulling.

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

Medewerking aan het verzoek past binnen uw collegeprogramma. U streeft naar 'fijn wonen' en 'bedrijvigheid'. Een nieuwe vestiging van het betreffende zorgbedrijf wordt in de gemeente Beesel geopend. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhouding van kwaliteit en identiteit van Ouddorp is bij medewerking onder voorwaarden gewaarborgd. Bovendien krijgt een VAB een nieuwe invulling.

e. Risico's

Niet van toepassing.

7. Toegankelijkheid
Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid
Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies
Op basis van beleid, afweging van belangen en een goede ruimtelijke ordening wordt u geadviseerd te besluiten om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek conform bijgevoegd principebesluit via:

- een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) om de bestemming 'Agrarisch-Bouwperceel' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' en 'Wonen';
- gevolgd door een omgevingsvergunning 'bouwen' voor de bouwwerkzaamheden.