

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit Burgemeester Janssenstraat 37: vestiging nieuw (agrarisch) bedrijf waarbij ondermeer de bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en een nieuwe mantelzorgwoning op het perceel wordt gerealiseerd.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ordening
	Afdelingshoofd:	Nillesen, F.J.M. (Rick)
	Auteur:	Hölmann, M.T.A.
	Datum vergadering:	25 maart 2019

1. Aanleiding

Op 11 februari 2019 ontvingen wij bijgevoegd principeverzoek voor aanpassingen op het perceel Burgemeester Janssenstraat 37 in Beesel. In dit verzoek wordt gevraagd om een woonbestemming met een beroep aan huis.

Het verzoek is na ontvangst ambtelijk beoordeeld door team Ruimtelijke Ordening. Ambtelijke conclusie was dat het verzoek weinig kansrijk zou zijn. Binnen een woonbestemming zijn beperkte bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Deze bedrijfsmatige activiteiten dienen naar aard en omvang ondergeschikt te zijn aan wonen. Binnen een woonbestemming is een beroep aan huis met een maximale oppervlakte van 85 m² toegestaan. Uit de beschrijving in het principeverzoek volgt dat het gevraagde bedrijf naast een kantoor bestaat uit onderzoeksveld. Dit veld zal (volledig of gedeeltelijk) worden gebruikt als containerveld en/of als grond met -tijdelijke- stellages en/of andere bouwwerken. Er is sprake van het telen en/of behandelen van planten. Er vinden dus agrarische activiteiten plaats. Van een beroep aan huis is daarom geen sprake (meer). Bovendien is de totale oppervlakte van de gevraagde bedrijfsmatige activiteiten in het verzoek groter (kantoor, werktuigstalling en onderzoeksveld) dan de toegestane 85 m². Vanwege de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is een woonbestemming van het perceel planologisch niet te verantwoorden. De totale activiteiten van het bedrijf vragen om een agrarische bedrijfstemming.

Team Ruimtelijke Ordening heeft vervolgens gezocht naar een mogelijkheid om (inhoudelijk) toch mee te werken aan de gevraagde bedrijfsactiviteiten (en overige plannen) ter plaatse. Dit is gebeurd in het gedachtegoed van 'Blij in Beesel' waarin meedenken bij planologische ontwikkelingen centraal staat. In overleg heeft initiatiefnemer het principeverzoek aangepast. Het definitief plan is bijgevoegd met de titel 'definitief plan'. Geen woonbestemming wordt gevraagd, maar een agrarische bedrijfsbestemming waarbinnen het betreffende bedrijf is toegestaan. Concreet vraagt initiatiefnemer de volgende punten:

1. Vestiging van een nieuw (agrarisch) bedrijf. Het bedrijf bestaat uit een kantoor, stalling werkmachines, pottenveld en onderzoeksveld.
2. Verbouwing van de bestaande bedrijfswoning.
3. Sloop van een deel van de oude (bedrijfs)bebouwing.
4. Realisatie van een nieuwe mantelzorgwoning.
5. De aanleg van waterinfiltratie.
6. Het gebruik en de aanleg van verschillende weides: een hobby weide, een bloemrijke natuurweide(s)/druivendranken.

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 Burgemeester Janssenstraat 37 ligt in de bestemmingsplannen Buitengebied en Veegplan Buitengebied en heeft (voor zover relevant) de bestemmingen 'Agrarisch-Niet grondgebonden', 'Agrarisch met waarden', 'Archeologie' en de aanduidingen 'open agrarisch gebied' en 'hoge archeologische verwachtingswaarde'.

De voor 'Agrarisch-Niet grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Binnen de bestemming 'Agrarisch-Niet grondgebonden' is het gevraagde bedrijf momenteel niet toegestaan, omdat het geen productiegerichte paardenhouderij betreft.

Bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning(en) nodig

Om mee te kunnen werken aan het verzoek is eerst een bestemmingsplanwijziging nodig. Vervolgens is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nodig voor de verbouwing van de bestaande bedrijfswoning.

Wij werken mee aan de benodigde bestemmingsplanwijziging als een verzoek voldoet aan ons beleid, wetgeving en na een afweging van belangen.

Agrarisch bedrijf en verbouwing bestaande bedrijfswoning

Het perceel bevindt zich in het buitengebied. Bij hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) streven wij naar een nieuwe agrarische of agrarisch verwante invulling. Het perceel Burgemeester Janssenstraat 37 is een VAB. Het gevraagde bedrijf is een agrarisch bedrijf passend in het buitengebied.

Ten behoeve van het pottenveld dient het bouwvlak en de bedrijfsbestemming van het perceel te worden vergroot. De gevraagde uitbreiding van het bouwvlak is beperkt en sluit aan op het bestaand bouwvlak. Bestaande (oude) bouwwerken worden verwijderd. Er vindt een kwaliteitsverbetering ter plaatse plaats. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisie en het provinciaal beleid (POL 2014 en omgevingsverordening). Er zijn ons op dit moment geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren bekend.

Om de gevraagde verbouwing van de woning mogelijk te maken dient de bestaande voorgevelrooilijn van het perceel te worden verlegd. Het aanpassen van de voorgevelrooilijn moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Dit lijkt na onze eerste globale toetsing het geval te zijn. Het verzoek bevat echter geen verbeelding met definitieve maatvoering en aanzicht van de verbouwde bedrijfswoning. In dit stadium kunnen wij de verlegging van de voorgevelrooilijn (nog) niet definitief stedenbouwkundig beoordelen. Initiatiefnemer wordt daarom gevraagd om een voorstel in de vorm van een plattegrond/verbeelding met maatvoering waarbij ook de verbouwing van de bedrijfswoning is meegenomen. Het voorstel zullen wij stedenbouwkundig toetsen. Voor verlegging van de voorgevelrooilijn is onze definitieve instemming dus nog nodig.

Wij streven naar geconcentreerde bebouwing in het buitengebied en derhalve naar zo compact mogelijke bestemmingen met bouwvlak. De vergroting van het bouw- en bestemmingsvlak leidt tot verstening van het buitengebied en tot verlies van omgevingskwaliteit ter plaatse. Het verlies moet op

een kwalitatieve manier worden gecompenseerd volgens het kwaliteitsmenu in onze structuurvisie. In het kwaliteitsmenu wordt thematisch aangegeven op welke wijze er bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dient te worden omgegaan met inpassing van de betreffende ontwikkeling. Welke financiële en/of fysieke bijdrage een ontwikkeling in het buitengebied moet leveren is afhankelijk van de geldende module. In dit geval is de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van toepassing. Voor deze module gelden kwaliteitsbevorderende maatregelen in de vorm van sloop van bestaande opstallen en landschapsontwikkeling passend in de omgeving zoals uitgewerkt in het landschapsontwikkelingsplan (LOP). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein en infiltratie van regenwater is ook verplicht (maar maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage). Initiatiefnemer dient daarom een landschappelijk ontwikkelingsplan te laten opstellen met daarin benoemd alle door hem voorgestelde landschappelijke inpassing en kwaliteitsbevorderende maatregelen (natuurweides en sloop bestaande bebouwing zoals omschreven in het principeverzoek).

Op basis van bovenstaande overwegingen zijn wij bereid om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek. De gestelde voorwaarden staan in het principebesluit en zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Mantelzorgwoning

De gevraagde mantelzorgwoning is vanwege de afmetingen en aard van het bouwwerk niet vergunningvrij. Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) maakt het onder strikte voorwaarden mogelijk vergunningvrij een nieuwe mantelzorgunit in het achtererfgebied te plaatsen. Wij hebben de gevraagde mantelzorgwoning getoetst aan deze voorwaarden. De woning blijkt niet vergunningvrij te zijn. Het bouwwerk is te hoog, ons is niet duidelijk of de woning in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en de behoefte aan mantelzorg is niet onderbouwd.

De gevraagde mantelzorgwoning is strijdig met de planvoorschriften. In het bestemmingsplan Buitengebied en het Veegplan Buitengebied is mantelzorg aangemerkt als strijdig gebruik binnen de bestemming 'Agrarisch-Niet grondgebonden'. Er is geen binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. De kleine buitenplanse afwijking is niet van toepassing (vanwege de afmetingen van het gebouw). Wij adviseren u niet mee te werken aan een de benodigde grote buitenplanse afwijking en/of bestemmingsplanwijziging. Een nieuwe zelfstandige mantelzorgwoning dient een tijdelijk karakter te hebben. Voorkomen dient te worden dat naar de uiterlijke verschijningsvorm een reguliere (definitieve) zelfstandige verblijfsruimte ontstaat of een mantelzorgwoning wordt mogelijk gemaakt terwijl er objectief gezien geen sprake is van mantelzorg (en dus een reguliere burgerwoning ontstaat). Initiatiefnemer wordt geadviseerd de mantelzorgwoning aan te passen zodat deze voldoet aan de vergunningvrije regeling.

Waterinfiltratie, weides en onderzoeksveld

Het hemelwater dient geïnfiltreerd te worden op eigen terrein. Het exacte plan voor infiltratie is nog niet gereed, maar zal waarschijnlijk bestaan uit een ondiepe waterloop (sloot) en een ingegraven buis. Voor het aanleggen van een waterinfiltratievoorziening op het perceel is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' op basis van artikel 9.7.1 en 30.5.1 van de planregels. Aan de vereiste vergunning werken wij mee als de aanvraag aan de voorwaarden van de artikelen 9.7.3 en 30.5.1 van het bestemmingsplan Buitengebied voldoet.

Ter plaatse van de gevraagde weides en onderzoeksveld geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gevraagde agrarische gebruik past binnen de agrarische bestemming (druivenranken en hobbyweide voor paarden en onderzoeksveld). De natuurweides zijn toegestaan voor zover er sprake is van de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden. Bij de concrete invulling van de natuurweides dient daarom het open karakter van het gebied behouden te blijven en gebruik te worden gemaakt van gebiedseigen beplanting conform ons landschappelijk ontwikkelingsplan.

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 en identiteit 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

Medewerking aan het verzoek past binnen uw collegeprogramma. U streeft naar 'fijn wonen' en 'bedrijvigheid'. Er wordt een nieuw (agrarisch) bedrijf in de gemeente Beesel gevestigd. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhouding van de landschappelijke kwaliteit en identiteit van het buitengebied is bij medewerking aan het initiatief gewaarborgd. Bovendien krijgt vrijkomende agrarische bebouwing 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 conform bijgevoegd principebesluit:

- i. onder voorwaarden mee te werken aan de benodigde bestemmingsplanwijziging voor de vestiging van het (agrarisch) bedrijf en verbouwing van de bestaande bedrijfswoning;
- ii. geen planologische medewerking te verlenen aan de gevraagde mantelzorgwoning. Initiatiefnemer te wijzen op de mogelijkheid om onder voorwaarden vergunningvrij een (tijdelijke) mantelzorgwoning op het perceel te plaatsen;
- iii. onder voorwaarden mee te werken aan de waterinfiltratie, weides en het onderzoeksveld.