

Toelichting BenW-adviesnota	
Onderwerp: Principebesluit over het vergroten van het bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' op het perceel Krommenhoek 3a in Reuver ten behoeve van het realiseren van een paardenstal en rijbak (niet zijnde bedrijfsmatig).	<p>Afdeling/team: Ruimtelijke Ordening</p> <p>Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick)</p> <p>Auteur: Hölzmann, M.T.A.</p> <p>Datum vergadering: 28 januari 2019</p>

1. Aanleiding

Op 2 oktober 2018 ontvingen wij het principeverzoek over het vergroten van het bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' ten behoeve van het realiseren van een paardenstal en rijbak (niet zijnde bedrijfsmatig) op het perceel Krommenhoek 3a in Reuver.

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 ligt in het buitengebied en heeft ter plaatse van de planologische ontwikkeling de bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemmingen is op basis van de planregels de gevraagde rijbak en paardenstal niet toegestaan. Het verzoek voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplanwijziging nodig

Om mee te kunnen werken aan het verzoek is eerst een bestemmingsplanwijziging nodig. Vervolgens is een omgevingsvergunning bouwen vereist voor de paardenstal en rijbak.

Afweging om mee te werken aan afwijking van bestemmingsplan

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

De locatie bevindt zich in het buitengebied. Het hobbymatig houden van paarden en het uitbreiden van een woonerf ter plaatse is te kwalificeren als een gebiedseigen ontwikkeling passend in de omgeving. Er zijn ons geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren gebleken. 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). Daarom zijn wij bereid onder voorwaarden mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

Wij streven naar zo compact mogelijke bestemmingen 'Wonen' (met bouwvlak) en 'Tuin'. De totale oppervlakte van deze bestemmingen mag daarom niet groter zijn dan nodig is om de paardenstal te realiseren op basis van de planregels behorende bij de bestemming 'Wonen'. Het verzoek omvat het vergroten van de bestaande bestemmingen 'Wonen' (inclusief bouwvlak) en 'Tuin' op het perceel Krommenhoek 3a in Reuver. Dit leidt tot verstening van het buitengebied en tot verlies van omgevingskwaliteit ter plaatse. Het verlies dient op een kwalitatieve manier te worden gecompenseerd volgens het kwaliteitsmenu in de gemeentelijke 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 'Overige (gebouwde) functies' van toepassing.

Voor de module 'Overige (gebouwde) functies' zijn geen bedragen opgenomen maar kan aansluiting worden gezocht bij een module die er het meest op aansluit. Wij sluiten aan op de kwaliteitsbijdrage als genoemd in de module 'Nieuwe (solitaire) woningen omdat sprake is van uitbreiding van een bestaande bouwkaavel met tuin. Er geldt een kwaliteitsbijdrage van € 160 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming (woonbestemming met bouwvlak). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein en infiltratie van regenwater is ook verplicht (maar maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage). De exacte landschappelijke inpassing, afkoppeling van hemelwater en hoogte van de kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van een door initiatiefnemer definitief in te dienen bestemmingsvlak 'Wonen' met bouwvlak en het advies van de externe kwaliteitscommissie.

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

Beesel is gemeente waarin fijn kan worden gewoond. 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.

e. Risico's

Milieu wijst u er op dat de aangevraagde paardenactiviteiten op het perceel weliswaar hobbymatig zijn, maar deze een omvang (kunnen) hebben als zijnde bedrijfsmatig. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand van een dierenverblijf en mestopslag tot een derden woning buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Enkel beperkte hobbymatige paardenactiviteiten zijn daarom op het perceel Krommenhoek 3a toegestaan.

Bovendien valt niet uit te sluiten dat de paardenactiviteiten ter plaatse worden geïntensiveerd. Als dit niet vooraf wordt gemeld loopt u een risico. Naar aanleiding van de gevraagde activiteiten in het principeverzoek en/of een eventuele intensivering van het (hobbymatig) paardengebruik kunnen omwonenden hinder van de paarden ondervinden (geur). Dan kan tijdens een handhavingprocedure de discussie ontstaan of de activiteiten een bedrijfsmatige omvang hebben.

Team RO adviseert u om van bovenstaand risico kennis te nemen en dit risico te nemen. Dit past binnen de visie 'Blij in Beesel' waarin vertrouwen wordt gegeven aan onze burgers en 'ja, tenzij' centraal staat. De jurisprudentie over wanneer sprake is van een bedrijfsmatige omvang is sterk casuïstisch. Het betreft een zogenaamd 'grijs gebied' waarbij ook motiveerbaar is dat momenteel (nog) geen sprake is van een bedrijfsmatige omvang. Bovendien kenmerkt zich de omgeving van het perceel door een functiemenging van wonen en agrarisch (hobbymatig) gebruik. Het houden van de paarden past juist binnen dit gebied (en bijvoorbeeld niet binnen de bebouwde kom/ het centrum). Initiatiefnemer heeft reeds het aantal dierenverblijven verminderd van de oorspronkelijke zes naar vier in het principeverzoek.

7. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd onder voorwaarden mee werken aan het verzoek via een bestemmingsplanwijziging (postzegelplan) gevolgd door een omgevingsvergunning bouwen conform bijgevoegd principebesluit. Het verzoek past binnen ons beleid en ons is niet gebleken van belangen die zich tegen medewerking verzetten.

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, gelden de volgende voorwaarden bij het postzegelplan:

1. Initiatiefnemer sluit vooraf met de gemeente een planschadeovereenkomst.
2. Initiatiefnemer laat op eigen kosten een postzegelplan opstellen (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. Uit het postzegeplan dient te blijken dat er

geen wettelijke of beleidsmatige belemmeringen zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het postzegelplan dienen de regels, bestemmingen, aanduidingen (etc.) van het bestemmingsplan Buitengebied en Veegplan Buitengebied integraal te worden overgenomen tenzij hieronder anders vermeld:

- het plangebied/verbeelding omvat het perceel Krommenhoek 3a en meer specifiek de bestemmingen 'Wonen' (met bouwvlak) en 'Tuin';
 - de toelichting van het plan bevat een plattegrond met daarop ingetekend de paardenstal en mestopslag. De mestopslag dient te worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het plaatsen van een (mest)aanhangwagen niet toegestaan en planologisch onwenselijk;
 - op de verbeelding grenst de uitbreiding van de bestemming 'Wonen' met bouwvlak direct aan de bestaande bestemming 'Wonen' (met bouwvlak). Op het perceel is één aansluitend bestemmingsvlak 'Wonen' met bouwvlak aanwezig. Dit geldt ook voor de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' heeft geen bouwvlak;
 - op het perceel Krommenhoek 3a is de totale bestemming 'Wonen' met bouwvlak niet groter dan in het principeverzoek is aangevraagd;
 - de totale oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op het perceel is 1.100 m²;
 - in de toelichting van het plan dient te blijken dat het gaat om hobbymatige (paarden)activiteiten;
 - het opnemen van de verplichting om het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren (zie punt 4);
3. De IMRO bestanden van het plan dient initiatiefnemer op eigen kosten (tijdig) aan te leveren (terinzagelegging ontwerp en vaststelling plan).
4. Op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu dient initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage van € 160 per m² te betalen voor de uitbreiding van de bestemming 'Wonen' (met bouwvlak). Verder dient de uitbreiding van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' landschappelijk goed ingepast te worden in de omgeving. Hemelwaterinfiltratie dient op eigen terrein plaats te vinden. De exacte landschappelijke inpassing, afkoppeling van hemelwater en hoogte van de kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van het definitief plan. Initiatiefnemer dient op eigen kosten een landschappelijk inpassingsplan door een deskundige op te (laten) stellen. Een externe kwaliteitscommissie beoordeelt of de het voorgestelde inpassingsplan toereikend is. De uitvoering van het inpassingsplan wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.
5. Initiatiefnemer verwijdert oude bestaande bouwwerken van het perceel. Dit leggen wij privaatrechtelijk vast.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan (paardenstal en rijbak) dient te voldoen aan de volgende eisen:

1. De paardenstal dient te voldoen aan de voorschriften van het postzegelplan en de overlegde gegevens in het principeverzoek.
2. De rijbak moet voldoen aan de voorschriften van artikel 9.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied.
3. De bouwwerken dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand.
4. Uit de aanvraag dient te blijken dat de paardenstal hobbymatig in gebruik wordt genomen.
5. Hemelwaterinfiltratie dient op eigen terrein plaats te vinden.