

Collegevoorstel

Onderwerp Collegevoorstel principebesluit Rayerveldweg 1 Beesel	portefeuillehouder:	Marcel Roelofs
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	Wim Quaden
	datum vergadering:	17 september 2024
	zaaknummer:	0889383990

Samenvatting

Dit voorstel betreft een principebesluit voor het realiseren van een woonbestemming op een voormalig agrarisch bedrijf op de locatie Rayerveldweg 1 in Beesel. Deze locatie heeft een bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. De voormalige agrarische bedrijfswoning mag daardoor niet worden bewoond als burgerwoning. Het initiatief is ruimtelijk passend op deze locatie en kan worden mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Uw college wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Rayerveldweg 1 te Beesel naar een burgerwoning.
2. in te stemmen met het informeren van de initiatiefnemer, middels het verzenden van bijgevoegd principebesluit.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 30 november 2023 ontvingen wij een principeverzoek voor het realiseren van een woonbestemming op een voormalig agrarisch bedrijf op de locatie Rayerveldweg 1 in Beesel. Op 1 juli 2024 is een gewijzigde/aangevulde versie van het verzoek ingediend. Het verzoek heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie O, nummer 443.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

De locatie Rayerveldweg 1 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning inclusief loods en een tuin, die in 2023 is gekocht door de initiatiefnemers. Zij waren in de veronderstelling dat dit een burgerwoning was.

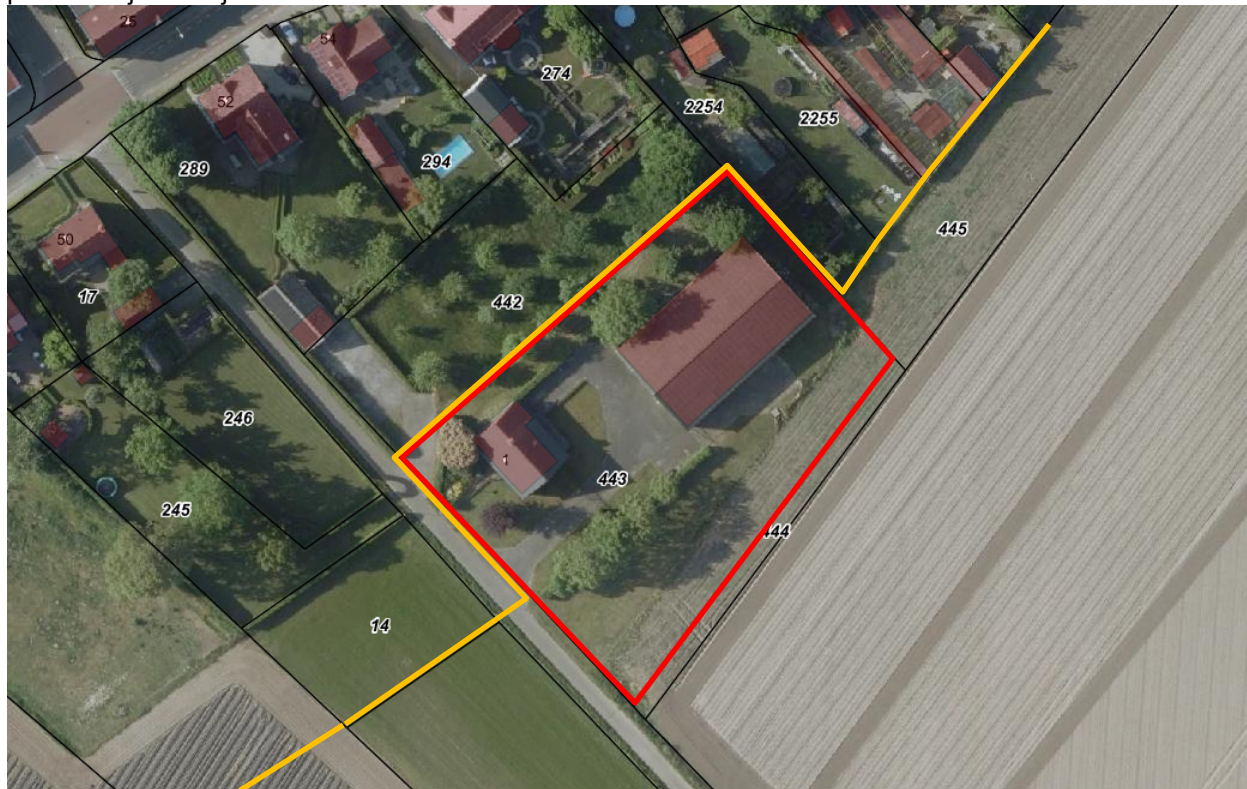
4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Toelichting

Beschrijving verzoek

Het ingekomen verzoek betreft de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen', zodat de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet. De stal/loods achter op het perceel blijft hierbij behouden.



- Perceel
- Grens bestemming wonen

Bestemmingsplan

De genoemde locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplannen 'Veegplan buitengebied Beesel 2023', 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel' en 'Buitengebied Beesel'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'kleinschalig agrarisch gebied' en 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde'.

Het ingekomen initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Er is strijdigheid met de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', want volgens artikel 5.1 is alleen wonen in een agrarische bedrijfswoning toegestaan en niet in een burgerwoning.

Medewerking is mogelijk door een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen. Daarbij wordt de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' omgezet naar de bestemming 'Wonen' voor de woning en direct aansluitende gronden en de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor het overige deel van de locatie.

Overwegingen

Om te bepalen of het initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt in afwijking van het omgevingsplan, dient afgewogen te worden of het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieronder is deze belangenafweging opgenomen:

- de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, het aantal woningen wijzigt daarbij niet;
- er wordt geen bebouwing toegevoegd;
- het perceel grenst voor een groot deel aan de bestaande bestemming 'Wonen' en aan het bebouwd gebied van de kern Beesel;
- beleidsmatig is het gewenst om een nieuwe invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing, gezien de ligging van deze locatie is 'wonen' een passende functie;
- de locatie wordt landschappelijk voldoende ingepast;
- door het wegbestemmen van de voormalige agrarische functie wordt toekomstige milieuhinder voorkomen;
- er zijn milieutechnisch geen belemmeringen te verwachten;
- er is geen sprake van stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren;
- er zijn, met in acht name van de aan dit principebesluit verbonden voorwaarden, geen overige beleidsmatige beperkingen gebleken die zich verzetten tegen het initiatief.

Afstemming met Provincie Limburg

Over dit verzoek heeft afstemming plaatsgevonden met Provincie Limburg. Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, staan zij positief tegenover een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk passend is op deze locatie. Wel wordt een aantal voorwaarden gesteld, onder andere om een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het terrein te waarborgen. Wij adviseren uw college daarom om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

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. In de visie is het speerpunt 'Fijn Wonen' opgenomen. Doelstelling daarin is een mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Fijn wonen'.
- b. Financieel
Conform de legesverordening, brengen we leges in rekening bij de initiatiefnemer voor het in behandeling nemen van een principeverzoek.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Er zijn geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemer wordt door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

N.v.t.

9. Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

- 1. Principebesluit
Bijlage 01B Advies provincie d.d. 05-09-2024
- 2. Formulier vooroverleg
- 3. Toelichting principeverzoek
- 4. Verbeelding
- 5. Landschappelijk inpassingsplan