



ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING VOOR BUITENPLANS AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN BOUWEN

Nr. UV 2019-158

Burgemeester en Wethouders van Beesel,

gezien de aanvraag van mevrouw , Roozendaalseweg 2, 5953 TN REUVER
namens de heer Roozendaalseweg 2, 5953 TN REUVER om
omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in
artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht en omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen voor een
burgerwoning en drie mantelzorgwoningen (tijdelijke burgerwoningen) op het perceel
Roozendaalseweg 2 in Reuver, d.d. 20 augustus 2020 (met wadi en in totaal 7 parkeerplaatsen).
Na de mantelzorg worden de mantelzorgwoningen als b&b gebruikt;

overwegen het volgende:

Bestemmingsplan

de aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie B,
nummers 3888 en 1142 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Roozendaalseweg 2 in Reuver. Het
perceel Roozendaalseweg 2 ligt in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Veegplan
Buitengebied' en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch-Grondgebonden', 'Agrarisch met
waarden' en 'Archeologie'. Verder gelden de aanduidingen: 'Kernrandzone', 'Bronsgroene
landschapszone', 'Kleinschalig agrarisch gebied' en 'Open agrarisch gebied';

Strijdig met geldende bestemmingsplannen

de aanvraag is in strijd met de planvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen, omdat:

- de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning zal worden gebruikt;
- drie mantelzorgwoning(en) worden gerealiseerd;
- na de mantelzorg de mantelzorgwoningen als bed and breakfast worden gebruikt;
- een wadi en in totaal 7 parkeerplaatsen worden aangelegd;

Afwijken via een omgevingsvergunning

de bestemmingsplanvoorschriften bevatten geen afwijkingsmogelijkheid van de voorschriften.
Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een omgevingsvergunning voor buitenplans
afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12,
lid 1, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een
omgevingsvergunning voor bouwen;

hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig en moeten wij belangen afwegen;

Motivering (meewerken onder voorwaarden)

de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage bij ons besluit is gevoegd. De onderbouwing maakt als bijlage integraal onderdeel uit van ons besluit;

In aanvulling en/of samenvattend op de ruimtelijke onderbouwing merken wij op dat:

- de drie mantelzorgwoningen planologisch gezien (bijna volledig) gerealiseerd worden binnen bestaande bebouwing;
- de drie mantelzorgwoningen een tijdelijk karakter hebben (het betreffen geen reguliere woningen);
- het plan bijdraagt aan het behoud van een pand;
- het pand slechts op korte afstand van de bebouwde kom ligt en medewerking niet leidt tot een noemenswaardige verdere verstening van het buitengebied. Er is geen toename van het aantal verkeersbewegingen voorzien en medewerking onder voorwaarden past bij de huidige ontwikkelingen en transformatie van het sociaal domein waarin het streven is dat mensen op eigen kracht lang thuis in eigen huis leven;
- het initiatief past binnen de speerpunten van recreatie. Door medewerking aan het verzoek vervalt de bestaande grotere recreatieve functie in de vorm van een groepsaccommodatie en zes bed and breakfastkamers. Daar komen een burgerwoningen met drie nieuwe mantelzorgwoningen voor in de plaats. Na de mantelzorg krijgen de mantelzorgwoningen een kleinschalige recreatieve functie. Dit past in het streven het recreatieaanbod te moderniseren.

Mantelzorg

de aanvraag heeft betrekking op mantelzorg in de breedste zin van het woord. Hieronder verstaan wij:

- mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen adviseur of Wmo-consulent wordt aangetoond EN/OF
- prémantelzorg: zorgvraag, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale duurzame relatie, zonder de aanwezigheid van een mantelzorgindicatie, maar die er mogelijk is in de toekomst is of gaat ontstaan gezien de (gezondheids)situatie van betrokkenen (dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen adviseur of Wmo-consulent) en/of gezien de huidige leeftijd van minimaal 65 jaar. Indien een betrokkene minimaal 65 jaar is, wordt in ieder geval aangenomen dat in de toekomst mogelijk er een mantelzorgindicatie gaat ontstaan.

de gemeente Beesel vindt het belangrijk dat mensen (onder voorwaarden) langer zelfstandig of met ondersteuning vanuit hun eigen netwerk thuis kunnen blijven wonen. In Beesel zorgen wij voor elkaar. Op 13 oktober 2020 is daarom de beleidsregel 'Planologische medewerking aan (pré)mantelzorgwoningen' vastgesteld. Deze beleidsregel is inmiddels ook in werking getreden en van toepassing. In de beleidsregel zijn voorwaarden bepaald voor aanvragen én is vastgelegd dat wij een mantelzorgwoning in de breedste zin van het woord niet aanmerken als een reguliere woning. Dergelijke woning heeft een tijdelijk en persoonlijk karakter. De eindigheid is bekend en geformaliseerd en altijd ondergeschikt aan de bijbehorende (bestaande) woning. Hierdoor is er zekerheid dat een (pré)mantelzorgwoning komt te vervallen na beëindiging van de (pré)mantelzorg en geen zelfstandig bestaansrecht ontstaat. Een (pré)mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die slechts tijdelijk aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Op basis van deze overwegingen is het Afwegingskader woningbouwverzoeken niet van toepassing verklaard op de realisatie van (pré)mantelzorgwoningen die voldoen aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden (en de

afwijkingen van artikelen 4 en 6);

de gevraagde mantelzorgwoningen in de breedste zin van het woord hebben een tijdelijk karakter. Met het stellen van voorwaarden in deze vergunning is gewaarborgd dat de mantelzorgwoningen een tijdelijke en persoonsgebonden voorziening zijn. De eindigheid van de mantelzorgwoningen is bij aanvrager bekend en is in deze vergunning geformaliseerd. De mantelzorgwoningen blijven altijd ondergeschikt aan de bijbehorende (bestaande) woning. Hierdoor is gewaarborgd dat de mantelzorgwoningen komen te vervallen na beëindiging van de mantelzorgsituatie in een mantelzorgwoning en geen zelfstandig bestaansrecht ontstaat. Artikel 6 van de beleidsregel is van toepassing op de onderhavige aanvraag. Dit betekent dat niet de voorwaarden uit de beleidsregel gelden, maar de voorwaarden in de principebesluitvoorwaarden d.d. 11 november en 9 december 2019. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden uit onze principebesluiten d.d. 11 november en 9 december 2019. Vanuit volkshuisvestingsbeleid zijn er daarom (onder de gestelde voorwaarden in deze vergunning) geen belemmeringen;

Bed and breakfast na (een gedeeltelijke of volledige) beëindiging van de mantelzorg in de geldende bestemmingsplannen is een regeling opgenomen voor het realiseren van een bed and breakfast voor maximaal 2 kamers en/of 4 gasten zonder kookvoorziening(en). Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren om in dit concreet geval aan de gevraagde bed and breakfast met maximaal drie verblijven/kamers en 8 gasten mee te werken. De reden is dat op het perceel een veel grotere recreatieve functie vergund en aanwezig is op basis waarvan wij nu meer dan vier gasten en kookvoorzieningen toestaan. Het verzoek past binnen de speerpunten van recreatie. Door medewerking aan het verzoek vervalt op termijn de bestaande grotere recreatieve functie in de vorm van een groepsaccommodatie en zes bed and breakfastkamers. Daar komen een burgerwoning met drie nieuwe mantelzorgwoningen voor in de plaats. Na de mantelzorg krijgen de mantelzorgwoningen een kleinschalige recreatieve functie. Dit past in ons streven van modernisering en verkleining van het recreatieaanbod. Verder zullen de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de pand of het perceel zal niet worden aangetast, omdat er geen bouwactiviteiten benodigd zijn en het gebruik inpandig zal plaatsvinden in de dan reeds gerealiseerde mantelzorgwoningen. Permanente bewoning wordt voorkomen middels een vergunningvoorschrift in deze vergunning (definitie bed and breakfast);

Belangen van derden

in de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) staan de normen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een intensieve veehouderij waar varkens worden gehouden, zoals het bedrijf van reclamant. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van een intensieve veehouderij een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd, dient aan de normen in deze wet worden getoetst (de zogenaamde omgekeerde werking);

aangezien er enerzijds al sprake is van een geurgevoelig object in de huidige situatie en er geen sprake is van een nieuw geurgevoelig object dichterbij de intensieve veehouderij aan de Beeselseweg 40 en anderzijds deze intensieve veehouderij voldoet aan de geurnormen, vormt de 'omgekeerde werking' geen beletsel;

de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf staat op voldoende afstand van de gevel van de nieuwe geurgevoelige objecten. De minimumafstand zoals opgenomen in artikel 5, eerste lid Wgv bedraagt 25 meter buiten de bebouwde kom. Hier wordt ruimschoots aan voldaan;

uit de geurgebiedsvisie gemeente Beesel blijkt dat de bestaande woning Roozendaelseweg 2 wordt blootgesteld aan een geurbelasting van ongeveer 5 OU als gevolg van de ligging ten opzichte van de varkenshouderij aan de Beeselseweg 40. Ter volledigheid merken wij op dat de woning Roozendaelseweg 2 cumulatief wordt blootgesteld aan een geurbelasting van ongeveer 7 OU als gevolg van de varkenshouderijen aan de Beeselseweg 17 en 40 gezamenlijk. Het perceel

Roozendaelseweg 2 ligt in het buitengebied. Volgens onze verordening geurhinder en veehouderij van 20 november 2008 vinden wij in het buitengebied een geurbelasting van maximaal 14 OU op een woning aanvaardbaar waarmee er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

er zijn ons geen concrete uitbreidingsplannen van de betreffende varkenshouderijen bekend. Met betrekking tot perceel Roozendaelseweg 2 geldt een geurbelasting van maximaal 14 OU. Er is dus nog voldoende ruimte. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er op basis van voorgaande afwegingen geen belemmeringen. Vanuit het aspect geur is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de aanwezige varkenshouderij worden als gevolg van de ontwikkeling op basis van bovenstaande overwegingen niet in hun bedrijfsactiviteiten beperkt;

ons is niet gebleken van belangen van derden die zich tegen de realisatie van het initiatief in de aanvraag verzetten en die dienen te prevaleren boven het belang van aanvrager om het initiatief te realiseren;

uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en bovenstaande afwegingen blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

Overige afwegingen

een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist. De aanvraag behoort namelijk tot de door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

de ontwerp-omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is op P.M. bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant;

de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag ... gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de Afdeling Algemene Zaken met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 4750, 5953 ZK te Reuver;

gedurende de inzagetermijn zijn er - P.M. – zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning;

het bouwplan is op 14 juli 2020 door de Welstandscommissie Midden-Limburg goedgekeurd. Er wordt dus voldaan aan de redelijke eisen van welstand;

op basis van artikel 6.2.1a Bro geen noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er geen verhaalbare inrichtingskosten zijn;

de aanvraag leidt niet tot significante effecten voor het milieu. Een milieueffectrapportage is niet nodig omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu;

het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften in de bouwverordening van de gemeente Beesel en het Bouwbesluit;

gelet op het bepaalde in de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht;

mede gelet op de mandateringsregeling gemeente Beesel;

BESLUITEN:

1. voor voornoemde aanvraag van de heer de heer om omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in

artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen, onder de voorwaarden dat;

A. de mantelzorgwoning I (mantelzorgappartement I op tekening OMG-06) mag enkel worden bewoond door _____ en/of _____, Graaf Reinaldstraat _____, 6041 XB ROERMOND, de mantelzorgwoning II (mantelzorgappartement II op tekening OMG-06) mag enkel worden bewoond door _____ en/of _____ Sint Annastraat _____ 5953 LS REUVER, de mantelzorgwoning III (mantelzorgappartement III op tekening OMG-06) mag enkel worden bewoond door _____, Hammerveldlaan _____, 6041 VV ROERMOND;

B. het is de onder A genoemde personen toegestaan ter plaatse te wonen zolang de bewoner(s) van de bestaande woning Roozendaalseweg 2 in Reuver mantelzorg verlenen aan de genoemde personen. Onder mantelzorg wordt verstaan:

- intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen adviseur of Wmo-consulent wordt aangetoond; EN/OF:
- zorgvraag, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale duurzame relatie, zonder de aanwezigheid van een mantelzorgindicatie, maar die er mogelijkserwijs in de toekomst is of gaat ontstaan gezien de (gezondheids)situatie van betrokkenen (dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen adviseur of Wmo-consulent) en/of gezien de huidige leeftijd van minimaal 65 jaar. Indien een betrokkene minimaal 65 jaar is, wordt in ieder geval aangenomen dat in de toekomst mogelijkserwijs een mantelzorgindicatie gaat ontstaan;

C. wanneer de onder B genoemde mantelzorg in een mantelzorgwoning eindigt, dient de bewoner(s) van de bestaande woning Roozendaalseweg 2 en/of de bewoner(s) van de betreffende mantelzorgwoning:

- deze beëindiging schriftelijk te melden aan de gemeente Beesel binnen twee maanden na deze beëindiging;
- de bewoning van de betreffende mantelzorgwoning (volledig) te hebben gestaakt binnen vier maanden na deze beëindiging. De mantelzorgwoning mag niet worden bewoond door een ander persoon en/of andere personen.

D. na de beëindiging van de mantelzorg in een mantelzorgwoning toe te staan dat deze (voormalige) mantelzorgwoning wordt gebruikt als een bed and breakfast. Een bed and breakfast is een toeristische voorziening gericht op het bieden van mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed en breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. In totaal mogen er in de drie (voormalige) mantelzorgwoningen aan maximaal 8 gasten in totaal bed and breakfast worden geboden;

2. aan de heer _____ voornoemd de gevraagde omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan, onder de voorwaarde dat:
 - bij het bouwen de 'Algemene voorschriften omgevingsvergunning voor bouwen' zoals deze zijn vermeld op de bij dit besluit behorende en als zodanige gewaarmerkte bijlage, worden opgevolgd.
3. dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);

Reuver, 2020

Burgemeester en wethouders van Beesel,
namens dezen,

afdeling Algemene Zaken
M.T.A. Hölzmann

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is ter inzage gelegd beroep worden ingesteld bij de Arrondissementsrechtbank Roermond, postbus 950, 6040 AZ Roermond. Gedurende de beroepstermijn kan tevens de Voorzieningenrechter, postbus 6040 AZ in Roermond een schorsend verzoek om een voorlopige voorziening worden gevraagd, indien onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist.

De omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan en bouwen treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop de omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan en bouwen is bekendgemaakt (dus na afloop van de beroepstermijn).

LEGES HEFFING:

bouwkosten:	€ 492.000
bouwleges:	€ 13.762,05
leges omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking:	€ 2.696,15

totaal:

Van deze leges ontvangt u binnenkort een aanslag van de BsGW. Hierop staat de bezwaarmogelijkheid tegen de legeskosten vermeld.

Bijlagen behorende bij deze vergunning:

1. Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 20 augustus 2020 (met bijlage 1);
2. Besluitvak;
3. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 augustus 2020;
4. Rapport vooronderzoek d.d. 20 mei 2020;
5. Planschade-overeenkomst;
6. Bouwplan bestaande uit:
 - Tekening BT-02 (gevels bestaand);
 - Tekening 20097-1 (Dak, verdiepingsvloer, fundering + details);
 - Tekening OMG-00;
 - Tekening OMG-01;
 - Tekening OMG-02;
 - Tekening OMG-03;
 - Tekening OMG-04;
 - Tekening OMG-05;
 - Tekening OMG-06;
 - Tekening OMG-07;
7. Bouwtoetsen d.d. 30 juni 2020;