

Collegevoorstel

Onderwerp Start procedure omgevingsvergunning (grote) buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan en bouwen voor de realisatie van een burgerwoning en drie (pré)mantelzorgwoningen (tijdelijke burgerwoningen) op het perceel Roozendaelseweg 2 in Reuver.	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers afdeling/team: Algemene Zaken / Ruimtelijke Ordening opsteller: Marc Holzmann datum vergadering: 10 november 2020 zaaknummer: 225045
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de realisatie van een burgerwoning en drie (pré)mantelzorgwoningen (tijdelijke burgerwoningen) op het perceel Roozendaelseweg 2 in Reuver. Na de (pré)mantelzorg worden de (pré)mantelzorgwoningen als bed and breakfast gebruikt. We zijn voornemens onder voorwaarden mee te werken aan de aanvraag en zetten de procedure om te komen tot een vergunning in gang.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning;
2. bijgevoegde planschade-overeenkomst te ondertekenen;
3. de m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen dat een milieueffectrapportage niet nodig is omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu;
4. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);
5. de gemeenteraad door middel van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief (met aanvraag, ontwerpvergunning en dit BBV) te verzoeken om de vergunningverlening aan uw college te laten;
6. Indien de gemeenteraad binnen vijf werkdagen geen voorbehoud maakt voor de vergunningsverlening de procedure te starten met de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken;
7. Indien geen zienswijzen binnenkomen tijdens de periode van terinzagelegging, de vergunningverlening conform het ontwerpbesluit volgens mandaat door de afdeling AZ te laten afhandelen.

Beslissing BenW

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 11 november en 9 december 2019 heeft u principemedewerking verleend aan de realisatie van een burgerwoning en drie (pré)mantelzorgwoningen (tijdelijke burgerwoningen) in het bestaande (agrarische) pand op het perceel Roozendaelseweg 2 in Reuver. Na de (pré)mantelzorg worden de (pré)mantelzorgwoningen als bed and breakfast gebruikt (in totaal maximaal 8 personen). Op 20 augustus 2020 hebben we hiervoor de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Het IMRO -identificatienummer is NL.IMRO.0889.OVRoozend2. Het bestaande pand wordt gemoderniseerd. Er zullen in pandige en buitenpandige bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Een deel van het pand wordt gesloopt en herbouwd en er wordt (beperkt) bijgebouwd.

2. Doelstelling

N.a.v. de omgevingsvergunningaanvraag is bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld. Doel is om de planologische procedure te starten via de terinzagelegging van deze ontwerp-omgevingsvergunning.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om onder voorwaarden mee te merken aan de door initiatiefnemer ingediende omgevingsvergunningaanvraag conform uw principebesluiten met het kenmerk d.d. VB 2019-158 (d.d. 11 november 2019) en het kenmerk 201915953 (d.d. 9 december 2019).

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u dit waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

De wettelijk voorgeschreven procedure van participatie is van toepassing. Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat u de ontwerp-vergunning zes weken ter inzage legt nadat gebleken is dat de gemeenteraad de vergunningverlening aan u wenst te laten. Gedurende de terinzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens neemt u een besluit over de vergunningaanvraag.

5. Toelichting

Inhoud aanvraag en ontwerp-vergunning

De aanvraag en ontwerp-vergunning treft u bijgaand aan. Op basis van de ingediende aanvraag met ruimtelijke onderbouwing (en onderzoeken) blijkt dat(onder voorwaarden) medewerking mogelijk is. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand gekomen.

Voor de inhoud verwijzen wij u naar de ontwerp-vergunning. Nu volgt een bespreking van de belangrijkste punten:

Waarom is een omgevingsvergunning nodig?

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie B, nummers 3888 en 1142 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Roozendaelseweg 2 in Reuver. Het perceel Roozendaelseweg 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'.

Er is strijd met de planvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen, omdat:

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

De bestemmingsplanvoorschriften bevatten geen afwijkmogelijkheid van de voorschriften. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een omgevingsvergunning voor buitenplannen 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.

Waarom (onder voorwaarden) meewerken?

U besloot via de principebesluiten met de kenmerken VB 2019-158 (d.d. 11 november 2019) en 201915953 (d.d. 9 december 2019) om mee te werken aan het initiatief omdat:

1. de drie (pré)mantelzorgwoningen planologisch gezien (bijna volledig) gerealiseerd worden binnen de huidige woonbestemming;
2. de drie (pré)mantelzorgwoningen een tijdelijk karakter hebben (het betreffen geen reguliere woningen);
3. het plan bijdraagt aan het behoud van een pand;
4. 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;
5. 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;
6. het initiatief 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 (pré)mantelzorgwoningen voor in de plaats. Na de (pré)mantelzorg krijgen de (pré)mantelzorgwoningen een kleinschalige recreatieve functie. Dit past in het streven van recreatie om modernisering van het recreatieaanbod.

Wij hebben de binnengekomen aanvraag getoetst aan de gestelde voorwaarden in uw principebesluiten. Geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan uw voorwaarden. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt u geadviseerd mee te werken aan de aanvraag via bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning.

Waarom de gestelde voorwaarden?

De voorwaarden t.a.v. de (pré)mantelzorgwoningen

Een (pré)mantelzorgwoning is geen reguliere woning. Het is een tijdelijke woning die slechts tijdelijk aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd specifiek voor de in een vergunning genoemde personen. In de vergunningvoorschriften is vastgelegd dat enkel de in de vergunning genoemde personen in de woningen in het kader van (pré)mantelzorg mogen wonen. Als de (pré)mantelzorg in een (pré)mantelzorgwoning eindigt, dient dit binnen twee maanden na deze beëindiging schriftelijk aan de gemeente kenbaar worden gemaakt. Dan mag de betreffende (pré)mantelzorgwoning niet meer worden bewoond, maar wel in gebruik worden genomen als bed and breakfast. Uit de vergunningvoorschriften blijkt duidelijk dat de (pré)mantelzorgwoningen een tijdelijk en persoonlijk karakter hebben en geen reguliere woningen zijn. De eindigheid van de (pré)mantelzorgwoningen is bekend en geformaliseerd en altijd ondergeschikt aan de (bestaande) woning. Hierdoor is er zekerheid dat een (pré)mantelzorgwoning komt te vervallen na beëindiging van de (pré)mantelzorg en geen zelfstandig bestaansrecht ontstaat.

De voorwaarden t.a.v. de Bed and breakfast (maximaal 8 personen en geen overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid).

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). Tot op heden zijn wij zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van bed and breakfasts met een eigen kookgelegenheid en meer kamers en/of gasten. Het gevaar van permanente bewoning dreigt. Daarnaast behoort de bed and breakfast ondergeschikt te zijn aan de bijbehorende woning. Tot slot zijn wij vanwege precedentwerking niet voornemens om in voormalige (pré)mantelzorgwoningen altijd een bed and breakfast mogelijk te maken.

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 (pré)mantelzorgwoningen voor in de plaats. Na de (pré)mantelzorg krijgen de (pré)mantelzorgwoningen een kleinschalige recreatieve functie. Dit past in ons streven van

modernisering van het recreatieaanbod. Verder zullen de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of het perceel niet worden aangetast, omdat er geen bouwactiviteiten benodigd zijn en het gebruik in pandig zal plaatsvinden in de dan reeds gerealiseerde (pré)mantelzorgwoningen. Permanente bewoning wordt voorkomen middels het vergunningvoorschrift in de te verlenen vergunning (definitie bed and breakfast).

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavige aanvraag heeft betrekking op woningbouw.

Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Een exploitatieplan is volgens de Wro niet noodzakelijk indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Verder staat in artikel 6.2.1a Bro dat het bevoegd gezag bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel in de volgende situaties geen exploitatieplan hoeft vast te stellen:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

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

Relatie met (pré)mantelzorgbeleid

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 is inmiddels ook in werking getreden en van toepassing. In de beleidsregel zijn voorwaarden bepaald voor aanvragen én is vastgelegd dat wij een (pré)mantelzorgwoning niet aanmerken als een reguliere woning. Daarom is het Afwegingskader woningbouwverzoeken niet van toepassing op de realisatie van (pré)mantelzorgwoningen die voldoen aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden (en de afwijkingen van artikelen 4 en 6). 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 geen belemmeringen.

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 dichtbij de intensieve veehouderij aan de Beeselseweg 40 en anderzijds deze intensieve veehouderij voldoet aan de geurnormen, vormt de 'omgekeerde werking' geen beletsel. Ook staat de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf 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 bestaande 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 varkenshouderijen worden als gevolg van de ontwikkeling op basis van bovenstaande overwegingen niet in hun bedrijfsactiviteiten beperkt.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit het besluit milieueffectrapportage volgt dat bij dit initiatief een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en geen milieueffectrapportage nodig is. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen.

Uit de aanvraag blijkt dat het initiatief niet leidt tot significante effecten voor het milieu. U wordt daarom geadviseerd de m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen inhoudende dat een milieueffectrapportage niet nodig is omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu. Deze conclusie staat in de ruimtelijke onderbouwing.

Hoe verder?

De procedure voor verlening van een omgevingsvergunning kan worden opgestart.

Allereerst dient uw college de gemeenteraad te vragen om de procedure van de verlening van de vergunning aan uw college te laten. De concept raadsbrief hiervoor is bijgevoegd. Indien de gemeenteraad de vergunningsverlening aan uw college laat, kan uw college de procedure starten door de ontwerp-omgevingsvergunning, welke in concept is bijgevoegd, ter inzage te leggen. Indien er geen zienswijzen binnenkomen, kan de vergunningsverlening via mandaat ambtelijk worden afgehandeld. Indien er wel zienswijzen binnenkomen, dan worden deze aan uw college voorgelegd ter besluitvorming.

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.

Het initiatief past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'. Het initiatief leidt tot een duurzaam nieuwe invulling van een voormalig agrarische bedrijfsperceel (met recreatie) Roozendaelseweg 2. Leegstand en verpaupering van het pand wordt voorkomen. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Het pand wordt gemoderniseerd. Daarnaast worden drie (pré)mantelzorgwoningen gerealiseerd. Dit past binnen de gedachte 'voldoende woningen voor jong en oud' en huidige ontwikkelingen en transformatie van het sociaal domein waarin het streven is dat mensen op eigen kracht lang thuis in eigen huis leven.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
In de Ambitie Agenda 2018-2022 staan de gezamenlijke ambities van de gemeenteraad. De Ambitie Agenda vormt de leidraad voor het college van B&W. Het initiatief sluit aan bij het hoofdthema 'Fijn wonen, voorzieningen en levendige kernen'. Zie ook 'Visie Blij in Beesel'.
- b. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door initiatiefnemer. Het verhaal van planschade wordt geregeld door met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te sluiten conform bijgevoegd concept. Dit betekent dat

eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie kopje 'Toelichting').

- c. Juridisch
Tijdens de periode van de terinzagelegging van de ontwerp-vergunning is er voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. In een later stadium kunnen diegenen die zienswijze hebben ingediend (hoger) beroep aantekenen.
- d. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De ontwerp-vergunning wordt bekendgemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats via het gemeenteblad, Ruimelijkeplannen.nl en de Staatscourant.

8. Toegankelijkheid

Het betreffen (pré)mantelzorgwoningen.

9. Duurzaamheid

Het bestaande pand wordt gemoderniseerd. Ook is sprake van een duurzame (nieuwe) invulling van een voormalige agrarische bedrijfsperceel (met recreatie).

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen.
2. Ontwerp-vergunning.
3. Raadsinformatiebrief over aanvraag.
4. Luchtfoto.
5. Te ondertekenen planschade-overeenkomst.
6. Principebesluiten.