

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Verzoek tot oprichten van een gastenverblijf en mantelzorgunit bij de woning Waterloseweg 5 In Beesel van C. Heijmann, Rijksweg Zuid 77 6061 NL Swalmen.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	27 maart 2017

1. Aanleiding

C. Heijmann heeft een verzoek gedaan voor het bouwen van een gastenverblijf en een mantelzorgunit bij de woning Waterloseweg 5 in Beesel. Hij is van plan om de woning te kopen, als deze wensen door de gemeente kunnen worden gehonoreerd.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Doelstelling medewerking verlenen als het initiatief planologisch inpasbaar is binnen een goede ruimtelijke ordening.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Faciliterend indien initiatief planologisch inpasbaar is.

4. Toelichting

Het verzoek van de heer Heijmann is bijgevoegd. Fam. Heijman heeft haar bedoelingen tijdens een gesprek toegelicht. Na de aankoop zijn er meerdere wensen die men in gebouwen buiten de woning wil realiseren. Fam. Heijman wil graag een mantelzorgwoning voor de moeder van zijn partner realiseren en een gastenverblijf. Beide bouwwerken zouden nieuw worden opgericht. Van de mantelzorgunit is geen oppervlakte of andere afmetingen aangegeven. Voor het gastenverblijf is aangegeven, dat men een oppervlakte van 65 m2 wenst te realiseren.

Een mantelzorgunit is vergunningsvrij mogelijk indien aan de hieraan gestelde eisen wordt voldaan. Ik verwijs hiervoor naar bijgevoegde ontwerp-brief.

Een gastenverblijf op de door aanvragers aangegeven plaats is niet mogelijk. De door aanvrager aangegeven plaats ligt buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok. Daarnaast ligt deze situering binnen de goudgroene natuurwaarden zoals die zijn opgenomen in het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg. Binnen deze natuurwaarden zijn niet natuurgerelateerde ontwikkelingen alleen mogelijk onder strikte voorwaarden als er geen andere alternatieven zijn en er een groot maatschappelijk belang is. Dat is hier niet het geval.

Binnen de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de woning binnen het geldende bouwblok uit te breiden met een gastenverblijf. Het bestemmingsplan staat slechts een uitbreiding van 10% van de woning toe. Dit is te weinig om aan de wensen van de aanvrager te kunnen voldoen. Bij de bestemming wonen die elders geldt in het bestemmingsplan Buitengebied is het toegestaan om woningen uit te breiden tot een inhoud van 1.000 m2. Een dergelijke inhoud is echter niet toegestaan binnen de bestemming landgoed 4, die hier geldt. Naar mijn mening, kan ruimtelijk onderbouwd

worden, dat een grotere inhoud van de woning binnen het bouwvlak kan worden toegestaan mits geen tweede zelfstandige woning ontstaat. Van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak van 1300 m² is slechts 180 m² bebouwd. De monumentencommissie stelt ook voor een gastenverblijf te realiseren binnen het bouwvlak en ziet dit als een aanvaardbare oplossing. Zij heeft over het plan geadviseerd in verband met de ligging binnen een cultuurhistorische omgeving,

5. Toekomstvisie

6. Integrale afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden binnen het team ruimtelijke ontwikkeling en met team milieu.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Niet van toepassing

- b. Financieel

Niet van toepassing

- c. Juridisch

Het betreft een principebesluit met een geldigheidsduur van 1 jaar. Indien er overwegende bezwaren blijken te zijn tijdens de vergunningprocedure ontstaan er geen rechten ten opzichte van de gemeente.

- d. Collegeprogramma

Niet van toepassing.

- e. Risico's

Niet van toepassing, zie ook onder juridisch.

7. Voorstel / advies

Overeenkomstig bijgevoegde concept-principebrief aan aanvragers te berichten dat:

1. een mantelzorgunit mogelijk is indien zij voldoen aan de vereisten voor vergunningsvrije bouwwerken
2. geen medewerking kan worden verleend aan een apart gastenverblijf
3. uitbreiding van de bestaande woning met een gastenverblijf mogelijk is door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan mits de woning hierdoor geen grotere inhoud krijgt dan 1.000m²