

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Referentie: VRK01.OVE01

Uw referentie: -

Beek en Donk, 18 september 2019

Betreft: Principeverzoek mantelzorgwoning Den Hoek 31 te De Mortel

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Hierbij dienen wij, namens [naam], Den Hoek 31 5425XK De Mortel, onderhavig principeverzoek in, waarmee wij uw medewerking vragen voor het realiseren van een tijdelijke mantelzorgwoning voor een periode van maximaal 5 jaar op de locatie Den Hoek 31 te De Mortel.

Gewenste situatie

Op voorgenoemde locatie wordt een melkveehouderij geëxploiteerd door de familie [naam]. De familie van de initiatiefnemer bestaat uit het ondernemersgezin [naam] en de ouders [naam].

Op de locatie is het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak van circa 1,9 hectare. Daarnaast heeft de locatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

De initiatiefnemer is voornemens een mantelzorgwoning te realiseren op de locatie waar zijn ouders kunnen gaan wonen, zodat hij en zijn partner (opvolgers van het bedrijf) de bedrijfswoning nummer 31a kunnen betrekken.

Deze mantelzorgwoning wordt gesitueerd aan de overzijde (ten noorden) van de weg Den Hoek, buiten het agrarisch bestemmingsvlak.

Een situatietekening van de locatie van de te realiseren mantelzorgvoorziening is als bijlage toegevoegd.

Motivatie

Op 18 september 2018 heeft er brand gewoed in zowel de bedrijfswoning Den Hoek 31 als de melkveestal van de familie [naam]. Voordat het bedrijf door de brand werd getroffen bestond het plan voor de toekomst dat de initiatiefnemer en zijn partner de bedrijfswoning nummer 31a zouden betrekken en dat de ouders een woning elders zouden gaan bewonen. De boerderij zou dan voor de lange termijn leeg komen te staan.

Door de brand is echter de bedrijfswoning Den Hoek 31 geheel verloren gegaan. Omdat er voor dit moment geen meerwaarde bestaat om twee bedrijfswoningen op het bouwvlak te realiseren wil de initiatiefnemer nu versneld gaan wonen op nummer 31a. Hiervoor is een overgangsperiode nodig waarbij de ouders tijdelijk voor een periode van maximaal 5 jaar kunnen wonen in een zorgwoning gelegen aan de overkant van het bouwkvakel en de nieuw te bouwen melkveestal.

De noodzaak van een tijdelijke mantelzorgwoning op de bedrijfslocatie blijkt uit de volgende punten:

- Het is belangrijk dat de ouders voorlopig op de bedrijfslocatie woonachtig zijn. Naast de bedrijfssituatie is ook de privésituatie in een versnelling gekomen. Vader is door de brand zeer snel achteruit gegaan in zijn mentale toestand en heeft te maken met depressie en vergeetachtigheid. Het is nog geen jaar geleden dat het bedrijf was gestart met een nieuw melksysteem. Hierbij heeft de vader letterlijk en figuurlijk alle inspanning geleverd die hij kon geven. Hij ziet zijn levenswerk nu al een jaar lang verwaarloosd stil liggen. Er komt geen vooruitgang; dit zorgt voor een versnelde achteruitgang. Het is voor zijn welzijn erg belangrijk dat hij de wederopbouw van de stal mag en kan meemaken;
- Zowel de huisarts als het gezin pleiten voor een overgangperiode waarin de ouders in een maximale periode van 3 jaar kunnen wennen aan het verkleind wonen, en het langzaam geheel afstand kunnen doen van de boerderij. De vader ontvangt antidepressiva om zich staande te kunnen houden in de huidige situatie. Het elders wonen is een te grote overgang die zijn mentale situatie ernstig zou verslechteren;
- Zowel het oudere echtpaar als het jonge gezin komen door de brand financieel zwaar onder druk te staan. Door voor een korte periode in een huurunit te kunnen wonen kan de financiële last wat meer worden gespreid en kunnen beide gezinnen toewerken naar een stabiele privé-situatie;

De familie vraagt de gemeente met klem oog te hebben voor de uitzonderlijke situatie waarin het familiebedrijf verkeert. De aanvraag voor een zorgwoning is van tijdelijke aard, een huurcontract van bepaalde tijd mag worden toegevoegd om de situatie te bestendigen. Zowel de ouders als het jonge gezin moeten samen veel moeilijke veranderingen aangaan in zowel de privé- als zakelijke situatie. Dit vraagt van hen steun en hulp aan elkaar.

Kouze voor locatie mantelzorgwoning buiten het bestemmingsvlak

De mogelijkheden voor de realisatie van een mantelzorgwoning binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsvlak zijn allen de revue gepasseerd.

Een mantelzorgwoning binnen het bouwblok ten zuiden van de bestaande stallen staat de bedrijfsvoering in de weg. Er kan dan geen beweiding worden toegepast of het is niet meer mogelijk om laad- en losverkeer te laten draaien op het erf. Daarbij komt dat een nieuwe stal is gepland op de locatie van de afgebrande melkveestal en bedrijfswoning nummer 31 en een uitbreiding van de bestaande jongveestal richting het zuiden. Dit maakt een zorgwoning binnen het bouwvlak aan de bedrijfszijde onwenselijk.

Situering aan de westzijde, in de tuin behorende bij de bedrijfswoning Den Hoek 31a, is eveneens een onwenselijk optie. Hier is onvoldoende ruimte voor aanwezig voor het plaatsen van een dergelijke woning; er resteert dan geen leefbare oppervlakte tuin meer bij de bedrijfswoning.

Procedure

Het realiseren van een mantelzorgwoning kan tegenwoordig veelal vergunningvrij worden opgericht. Aangezien de gemeente Gemert-Bakel hiertoe nog geen eigen beleid heeft opgesteld, sluit zij aan bij de landelijke wet- en regelgeving ten aanzien van afhankelijke woonruimtes. Dit betekent dat een dergelijke voorziening binnen de grenzen van het bestemmingsvlak/bouwvlak zou moeten worden opgericht. In onderhavig geval wordt een woning aangevraagd buiten het bestemmingsvlak/bouwvlak. De redenen zijn hiervoor gegeven.

Aangezien deze situatie afwijkt van de standaardmogelijkheden, willen wij vriendelijk uw medewerking vragen om middels een omgevingsvergunning de woning buiten het bestemmingsvlak voor een periode van maximaal 5 jaar toe te staan. Dit is mogelijk op basis van Bijlage II, artikel 4 lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin is opgenomen dat met een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo, voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10 (van het artikel) voor een termijn van ten hoogste tien jaar, van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt.

Middels een ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande verzoeken wij u dan ook vriendelijk medewerking te verlenen aan bovenstaand initiatief.

Indien u nog vragen heeft, kunt u hiervoor contact opnemen met ondergetekende.

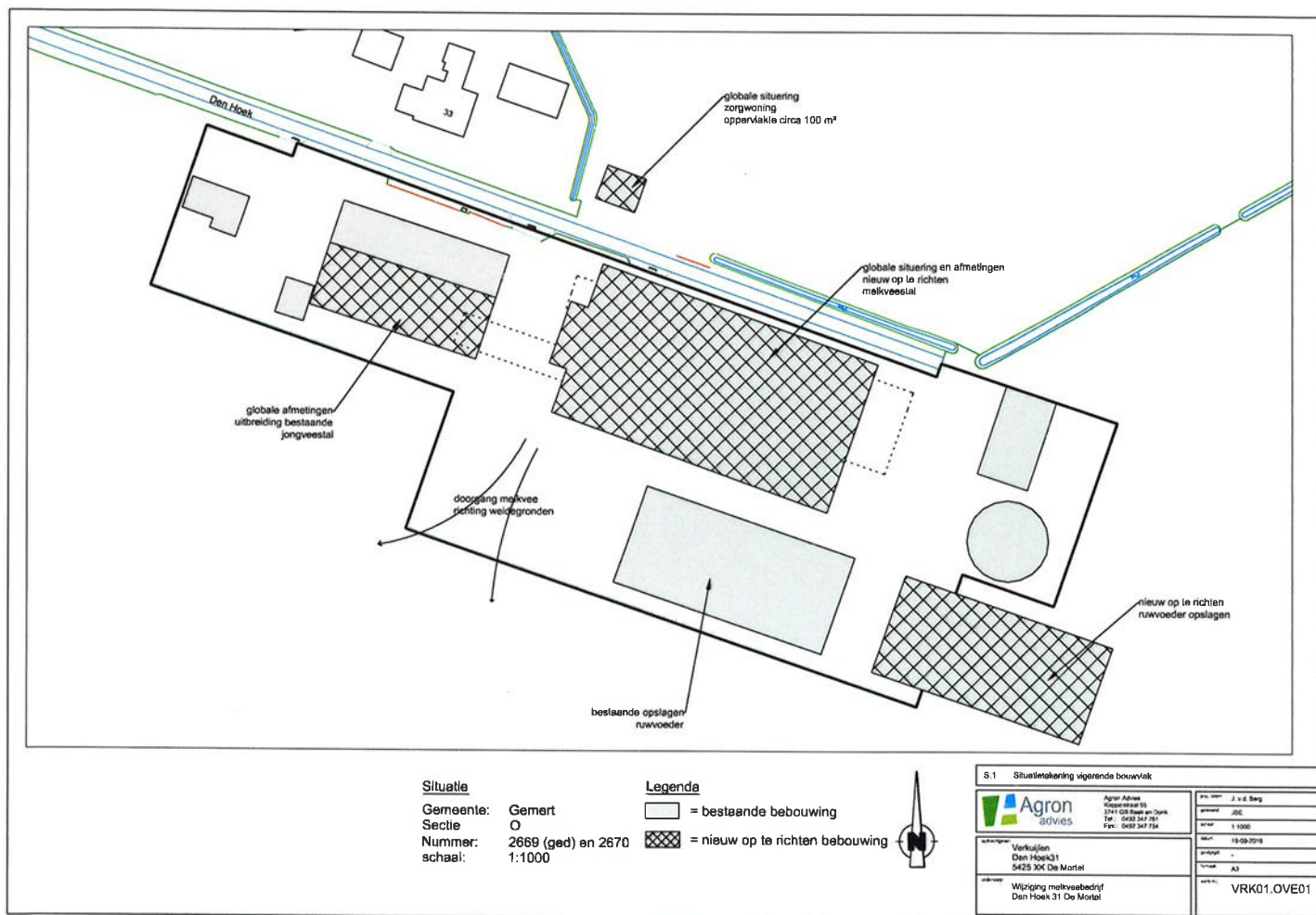
Met vriendelijke groet,



Chris van der Heijden
Agron Advies B.V.

Bijlage:

- Situatietekening bedrijf en situering mantelzorgwoning



Situatie

Gemeente: Gemert
 Sectie: O
 Nummer: 2669 (ged) en 2670
 schaal: 1:1000

Legenda

□ = bestaande bebouwing
 ▨ = nieuw op te richten bebouwing



S.1 Situatietekening vigerende bouwvlak	
Agron Advies Koppeldijk 33 3741 GS Boven en Dorp Tel: 0482 347 750 Fax: 0482 347 754	Proj. nr.: J v d. Berg getekend: JDE schaal: 1:1000 datum: 18-09-2019 ontwerp: - tekenen: AJ check: VRK01.OVE01
	subproject: Verkuilen Den Hoek31 5425 XK De Mortel opdracht: Wijziging melkveebedrijf Den Hoek 31 De Mortel