

Betreft
Ontwerpbesluit

Besluitdatum
8 juli 2025

Kenmerk
Z2023-00000740
D2025-0007734

Verzoek
OVR 980672

**Gemeente
Beekdaelen**

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Bezoekadressen
Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G



ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben uw aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Ontvangen op: 21 december 2023

Locatie activiteit(en): Heringsbosch 7b (naast nummer 8), 6451PH Schinveld, kadastraal bekend gemeente Beekdaelen (Schinveld) SVD00, sectie B, perceelnummers 3114 en 4490.

Betreft: Het oprichten van een zorgboerderij "Bronsgroenerhof".

Zaaknummer: Z2023-00000740

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te behandelen.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit ontwerpbesluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Beekdaelen, 8 juli 2025

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,
De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts

(Deze brief is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een ondertekening)

De gemeente mag persoonsgegevens verwerken. Dit staat in artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen? Stuur dan een brief, met uw verzoek, naar gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie beekdaelen.nl/privacy.

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het Ontwerpbesluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Ontwerp Def 1- Ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Arvalis d.d. 29 januari 2025;
- Ontwerp Def 2- Landschappelijke inpassing van adviesbureau Viridus Urbis d.d. 29 september 2023 ontvangen 30 januari 2025;
- Ontwerp Def 3- Tekeningen van adviesbureau Kunert d.d. 6 januari 2025;
- Ontwerp Def 4- Verkennend Bodemonderzoek van adviesbureau Econsultancy d.d. 31 oktober 2017;
- Ontwerp Def 5- Rapport Besi, beschermde soortenindicator d.d. 11 maart 2024;
- Ontwerp Def 6- Quicksan flora en fauna van adviesbureau BNL advies d.d. 29 maart 2024;
- Ontwerp Def 7- Akoestisch onderzoek van adviesbureau HMB d.d. 24 januari 2025;
- Ontwerp Def 8- Memo klimaatadaptatie ontvangen 30 januari 2025;
- Ontwerp Def 9- Stikstofberekening van adviesbureau Arvalis d.d. 15 november 2023;
- Ontwerp Def 10- Aeries berekening 16 november 2023;
- Ontwerp Def 11- Motie Bronsgroenerhof gemeenteraad 22 september 2020;

2. Activiteiten

De vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1, sub a.;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1, sub c;

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ontwerpbesluitdatum

8 juli 2025

Kenmerk

Z2023-00000740

Ontbrekende gegevens

Op 29 april 2024 en 12 december 2024 hebben wij een verzoek om aanvullende stukken bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). Op 30 januari 2025 hebben wij de aanvullende stukken ontvangen.

4. Zienswijzen

Gelet op artikel 3.10 lid 1 onder b van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat deze ontwerpbeslissing wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om

zienswijzen in te brengen. Vanaf **5 juni t/m 17 juli 2025** wordt het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerpbesluit zal plaatsvinden via het plaatselijke weekblad 'De Beekdaeler' alsook via www.officielebekendmakingen.nl. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden:

1. Ten behoeve van de exploitatie van de respijtkamer er voor het gebruik van overnachtingen een exploitatievergunning aanwezig dient te zijn. De exploitatievergunning inclusief Bibob toets dient separaat te worden aangevraagd;
2. Ten hoogste zijn in totaal 2 slaapplekken in de respijtkamer is toegestaan;
3. Er dienen aanwezig te zijn gekoppelde rookmelders 220 Volt volgens NEN 2555 volgens artikel 6.21 van het Bouwbesluit;
4. Voorlichting omtrent ontvluchting (ontruimingsplattegronden) dient in de respijtkamer aanwezig te zijn;
5. Blusmiddel van minimaal 6 liter dient aanwezig te zijn de keuken en in de respijtkamer. In de keuken dient een brandblusser te hangen die ook voldoet voor vetbranden;
6. Exploitant dient huisregels op te stellen ter voorkoming van hinder en overlast. Deze huisregels dienen overhandigd te worden aan de gasten welke overnachten;
7. De exploitant is verantwoordelijk voor het naleven van de in de vergunning vermelde voorschriften en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;
8. Er geen permanente bewoning plaatsvindt;
9. Ten behoeve van het tuinonderhoud mag er alleen elektrisch tuingereedschap worden gebruikt. Dit volgens het akoestisch onderzoek bijlage 7. Gelet op het feit dat de piekgeluiden uitsluitend in de dagperiode kunnen optreden, er met een standaard gevelwering op het aangrenzende pand voldaan kan worden aan een binnenniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde, er op dit moment ook groen onderhouden wordt en er door piekgeluiden geen cumulatie optreedt worden de geluidniveaus acceptabel geacht;
10. Op de bestemming "Natuur" geen bebouwing plaatsvindt en geen aanleg van bestrating. Deze strook wordt in de landschappelijke inpassing natuurlijker ingepast dan de tuin op de bestemming 'Agrarisch met natuurlijke waarden'.

Ontwerpbesluitdatum

8 juli 2025

Kenmerk

Z2023-00000740

Er geldt te allen tijde een meldingsplicht van archeologische sporen en vondsten. Indien er sporen of vondsten worden aangetroffen waarvan vermoed wordt dat het om archeologische resten gaat, is het conform de Omgevingswet verplicht om dit onmiddellijk te melden. Dit dient te gebeuren bij de regioarcheoloog én de gemeentelijk projectleider. Tegelijkertijd moeten de

werkzaamheden ter plekke onmiddellijk gestaakt worden, totdat de gemeente toestemming geeft om deze werkzaamheden voort te zetten

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in art. 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien voor zover gedurende 26 weken (activiteit bouwen) of 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht).

De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een zorgboerderij van 156m2 Dit voor een verblijfruimte, een kantoor/ bespreekruimte, een bedrijfskeuken, een respijtkamer ten behoeve van overnachtingen voor 2 personen en diverse ondersteunende ruimten. Daarnaast wordt de tuin landschappelijk ingericht.

Beschikking deelactiviteit 'Het bouwen van een bouwwerk', (artikel 2.1 lid 1 ad. a Wabo).

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen:

Niet omgevingsvergunningsvrij

De bovenstaande onderdelen van het voorliggende plan voldoen niet aan het Besluit Omgevingsrecht (BOR) bijlage II, meer bijzonder artikel 2 lid 3 en artikel 3 lid 1. Hierdoor is het plan niet omgevingsvergunningsvrij.

Bestemmingsplan

Het voorliggende plan is strijdig met de bestemmingsplanregels.

Meer hierover bij het kopje 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening'.

Bouwverordening

De Bouwverordening Beekdaelen is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit deze bouwverordening.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt in een gebied waar de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Beekdaelen van toepassing is. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 14 november 2024 het advies uitgebracht. De commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten heeft het plan akkoord bevonden.

Conclusie deelactiviteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning voor de deelactiviteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Ontwerpbesluitdatum

8 juli 2025

Kenmerk

Z2023-00000740

Beschikking deelactiviteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 ad. c Wabo).

Bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het "buitengebied" van de gemeente Beekdaelen. Het heeft de enkelbestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurlijke waarden" (artikel 10)" en de dubbelbestemmingen "ecologische structuur" (artikel 29), "erosie" (artikel 28) en "recreatieve ontsluitingsstructuur" (artikel 33).

Daarnaast heeft een gedeelte van het perceel de bestemming de enkelbestemmingen "natuurgebied" (artikel 12)" en de dubbelbestemmingen "ecologische structuur" (artikel 29), "erosie" (artikel 28) en "recreatieve ontsluitingsstructuur" (artikel 33). Op de bestemming natuur wordt niet gebouwd.

Op de onderhavige locatie geldt tevens het paraplubestemmingsplan Archeologie. Het heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 7) en 'Waarde-Archeologie 4' (artikel 7).

Volgens artikel 10 lid C en lid D mogen op de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurlijke waarden" niet worden gebouwd en worden gebruikt anders dan het toegestane gebruik. Het voorliggende plan is hierdoor strijdig met de bestemmingsplanvoorschriften.

Opheffen van de strijdigheid/heden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Kleine binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan "buitengebied" voorziet niet in een mogelijkheid voor een vrijstellingsbevoegdheid (afwijkingsbevoegdheid) om de bovengenoemde strijdigheden met een binnenplanse afwijking op te heffen.

Kleine buitenplanse afwijking

De Wabo biedt in beginsel de mogelijkheid de strijdigheid/heden op te heffen door af te wijken van het bestemmingsplan met een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wabo juncto artikel 4 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht. Voor het voorliggend plan kan geen gebruik worden gemaakt van de kleine buitenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Grote buitenplanse afwijking

De Wabo biedt in beginsel de mogelijkheid de strijdigheid/heden op te heffen door af te wijken van het bestemmingsplan met een grote buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. In het voorliggende plan wordt hier gebruik van gemaakt.

Ontwerpbesluitdatum

8 juli 2025

Kenmerk

Z2023-00000740

Beoordeling afwijkingsmogelijkheid

De voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is, dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen beoordelen heeft een uitgebreide belangenafweging plaatsgevonden.

Overwegingen:

- Er wordt voldaan aan de motie van de gemeenteraad van 22 september 2020;
 - Het gebied met de bestemming "natuur" niet wordt opgenomen in het plangebied;
 - Het gebouw dusdanig gedimensioneerd en ingepast wordt dat er rekening gehouden wordt met de belangen van het aangrenzende bos, de natuur en omwonenden;
 - Er geen grootschaliger gebouw gerealiseerd wordt dan 500 m2 en niet groter dan noodzakelijk voor facilitering van de nader overeen te komen zorgactiviteiten;
 - Het gebouw en terrein niet openbaar toegankelijk zijn;
 - Er geen horeca plaatsvindt, uitgezonderd het voeren van een bedrijfskeuken;
- De landschappelijke inpassing onderdeel is van het plan;
- Er een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

Het voorliggende plan op deze locatie stuit vanuit ruimtelijke ordening niet op bezwaren. De conclusie is dan ook dat er vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Conclusie deelactiviteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning voor de deelactiviteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Conclusie

Op grond van de voorafgaande overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning verleend voor:

- Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1 ad. a. Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 ad. c. Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo.

Ontwerpbesluitdatum

8 juli 2025

Kenmerk

Z2023-00000740