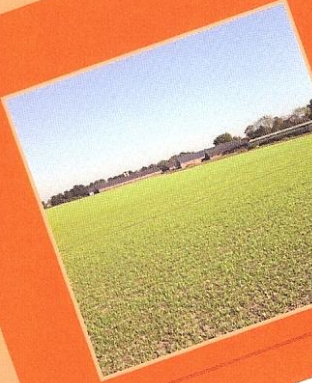
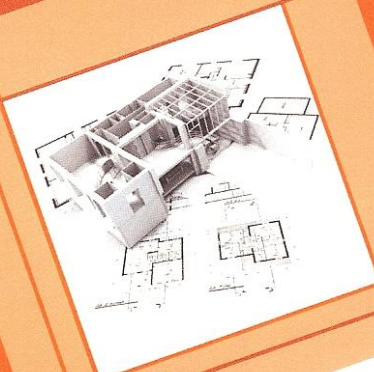




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



8

EINDVERSLAG

OMGEVINGSDIALOOG

‘verbouwing woning Lange Heide 11 Maasbree’

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel:	Eindverslag OGD 'verbouwing woning Lange Heide 11 Maasbree' (gemeente Peel en Maas)	
Opdrachtgever:	J.H.M. Heijnen, Alsem 33 te 5993 HJ Maasbree	
Contactpersoon:	J.H.M. Heijnen	
Definitief:	11-12-2019	
Opsteller:	mr. A.W.C.M. Jansen	paraaf:
Controleur:	mr. J.C.M.G. Beusmans	paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996
E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2019 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1.	HET PROJECT	5
2.	WAT IS EEN OMGEVINGSDIALOOG ?	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Bedrijfsdialoog of gebiedsdialoog	6
2.3	Invulling van de omgevingsdialoog	6
3.	PROCES OMGEVINGSDIALOOG	8
4.	RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG	9
5.	VERVOLG PROCES	10
	BIJLAGE	11

Verslag OGD d.d. 3 december 2019

1. HET PROJECT

De heer en mevrouw Heijnen hebben het voornemen om de huidige - niet meer als zodanig in gebruik zijnde – agrarische bedrijfswoning aan de Lange Heide 11 te Maasbree te verbouwen en te gaan bewonen als een burgerwoning.

De locatie Lange Heide 11 is gelegen binnen de ‘beheerverordening Klavertje 4’ en heeft daarin – onder meer – de bestemming ‘Agrarisch-grondgebonden’. De regels van deze bestemming stellen dat er uitsluitend een agrarische bedrijfswoning mag zijn. Voor de realisatie van uw plan - verbouw en omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning – is een afzonderlijk – herzien – bestemmingsplan noodzakelijk.

Als onderdeel van een bestemmingsplanproces eist de gemeente Peel en Maas dat de heer en mevrouw Heijnen met betrekking tot hun project een zorgvuldige omgevingsdialoog voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Een verslag van de wijze, inhoud en resultaten van deze omgevingsdialoog dient men bij zijn omgevingsvergunningaanvraag te voegen.

Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

2. WAT IS EEN OMGEVINGSDIALOOG ?

2.1 Inleiding

De gemeente Peel en Maas stelt de voorwaarde dat de toelichting van een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een verantwoording moet bevatten dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

Achtergrond van deze voorwaarde is dat de initiatiefnemer en de omwonenden beiden een belang hebben bij het onderhouden van een goede relatie. Een omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat die bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip. Dit is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. Het is overigens niet zo dat partijen het altijd met elkaar eens moeten worden; het gaat er om dat inzicht bestaat in de *wensen* van de omgeving in relatie tot de *mogelijkheden* die de initiatiefnemer heeft. De gemeente beslist of de dialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

2.2. Bedrijfsdialoog of gebiedsdialoog

Van belang is om een zogenaamde bedrijfsdialoog te onderscheiden van een gebiedsdialoog. De **bedrijfsdialoog** is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) de plannen/ideeën te delen met de omgeving zodat wensen, belangen en bezwaren van omwonenden bij de uitwerking van de plannen betrokken kunnen worden. Het is niet zo dat alle partijen het altijd eens met elkaar moeten zijn. Het gaat erom dat inzicht bestaat in de wensen van alle partijen.

Een **gebiedsdialoog** vindt meestal plaats in gebieden waar overlast wordt ervaren (urgentieaanpak). Het doel is te komen tot oplossingen. Om dit te kunnen bereiken is een bereidwilligheid van alle partijen noodzakelijk. Dit is essentieel anders dan bij de bedrijfsdialoog.

De gehouden omgevingsdialoog in het kader van het aan de orde zijnde projectvoornemen is een bedrijfsdialoog.

2.3 Invulling van de omgevingsdialoog

2.3.1 Omgevingsdialoog is vormvrij

De omgevingsdialoog wordt door de gemeente Peel en Maas bewust vormvrij gehouden om te voorkomen dat het een instituut op zich wordt. Het hoofddoel is dat mensen met elkaar in gesprek komen. Een zorgvuldige dialoog is gevoerd als partijen aandacht en begrip voor elkaar hebben. De betrokkenen gaan, met wederzijds respect, een gesprek aan om elkaar te informeren. Het verbinden van allerlei voorwaarden brengt het risico met zich mee dat de bedrijfsdialoog een juridisch instrument wordt.

2.3.2 Aandachtspunten omgevingsdialoog

De dialoog kent wel enkele belangrijke aandachtspunten:

1. De initiatiefnemer neemt het initiatief tot deze dialoog. Eventueel met ondersteuning van een adviseur.
2. De dialoog met de omgeving vindt vroegtijdig in het proces van ontwikkeling plaats.
3. De initiatiefnemer maakt duidelijk wat zijn plannen zijn.
4. Wat zijn de wensen en behoeften van de omgeving? De initiatiefnemer mag ook verwachten dat anderen naar zijn wensen luisteren.
5. De initiatiefnemer bekijkt in hoeverre het mogelijk is wensen vanuit de omgeving in de plannen te verwerken.
6. Gesprekken met de omgeving worden door de initiatiefnemer vastgelegd in een verslag. In de contacten met de gemeente over het project maakt de initiatiefnemer via het verslag duidelijk hoe hij de dialoog heeft ingericht en of hij de resultaten in zijn project heeft kunnen verwerken.
7. De vorm van de dialoog is in principe vrij. De gemeente kan zelf wel spelregels opstellen en hanteren.

3. PROCES OMGEVINGSDIALOOG

De heer en mevr. Heijnen hebben de omwonenden in een straal van maximaal **100 meter** om de beoogde huisvestingslocatie uitgenodigd om deel te nemen aan een omgevingsdialoog omtrent hun voornemen om op deze locatie een agrarische bedrijfswoning te verbouwen en om te zetten in een burgerwoning.

Er heeft 1 bijeenkomst plaatsgevonden en wel op **dinsdag 3 december 2019**. Voor de volledige inhoud van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar het verslag van deze bijeenkomst dat als bijlage bij dit eindverslag is gevoegd.

4. RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG

Naar aanleiding van het gesprek met de omwonenden behoeven er geen nadere maatregelen of aanpassingen aan het bouwplan getroffen te worden.

Wel is namens de heer en mevr. Heijnen aangegeven dat als onderdeel van het bestemmingsplanproces onderzocht zal worden of de omzetting van de status van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, geen belemmeringen veroorzaakt voor zowel het functioneren van de naastgelegen Camping 'Breebronne' alsmede voor de gebruiksmogelijkheden op het tegenovergelegen perceel Lange Heide 24. Dit zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd.

5. VERVOLG PROCES

De omwonenden c.q. deelnemers aan het overleg zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het verslag van de gehouden bijeenkomst. De omwonenden c.q. deelnemers aan het overleg hebben ook een afschrift van het definitieve eindverslag gekregen.

De formele omgevingsdialoog is hiermee afgesloten.

BIJLAGE

Verslag OGD d.d. 3 december 2019

VERSLAG

Onderwerp	bijeenkomst omgevingsdialoog verbouwing woning Lange Heide 11 Maasbree (gemeente Peel en Maas)
Plaats en datum	Lange Heide 11 Maasbree, 03-12-2019
Aanwezig	Mw. K.J.T. Hendriks (bewoner Lange Heide 24) Dhr. L.H.M. Boots (bewoner Lange Heide 24) Dhr. M.J.J. Timmermans (parkmanager camping 'Breebronne') Dhr. J.H.M. Heijnen (initiatiefnemer) Mw. A.M.H. Heijnen (initiatiefnemer) Mw. J.M.A.M. Geerarts (bewoonster Lange Heide 11) Dhr. A. Jansen (adviseur)
Notulen	Dhr. A. Jansen
Verslaglegging	Dhr. A. Jansen

Opening

De heer A. Jansen opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij geeft een toelichting op het doel en het verloop van de avond.

De heer en mevrouw Heijnen hebben het voornemen om de huidige - niet meer als zodanig in gebruik zijnde – agrarische bedrijfswoning aan de Lange Heide 11 te Maasbree te verbouwen en te gaan bewonen als een burgerwoning. De locatie Lange Heide 11 is gelegen binnen de 'beheerverordening Klavertje 4' en heeft daarin – onder meer – de bestemming 'Agrarisch-grondgebonden'. De regels van deze bestemming stellen dat er uitsluitend een agrarische bedrijfswoning mag zijn. Voor de realisatie van het bouwplan - verbouw en omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning – is een afzonderlijk – herzien – bestemmingsplan noodzakelijk.

Als onderdeel van een bestemmingsplanproces eist de gemeente Peel en Maas dat de heer en mevrouw Heijnen met betrekking tot hun project een zorgvuldige omgevingsdialoog voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden.

Bouwplan

De heer J. Heijnen geeft een toelichting over het project. Hij laat tekeningen zien waaruit duidelijk wordt hoe de nieuwe woning eruit komt te zien. De huidige loods zal uiteindelijk ook gaan verdwijnen. De verbouwde woning en het nieuwe perceel zullen verder landschappelijk ingepast worden.

Vragen en opmerkingen aanwezigen

Zowel *mevrouw K. Hendriks* als de *heren L. Boots* en *M. Timmermans* geven aan geen problemen te hebben met dit bouwplan.

Wel geeft de heer Timmermans aan dat het voor Camping 'Breebronne' belangrijk is dat de statuswijziging van de woning Lange Heide 11 (van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning) geen belemmeringen voor hun bedrijfsvoering oplevert. Hij meld hierbij nog dat camping 'Breebronne' in overleg met de gemeente Peel en Maas is om ca. 75-100 parkeerplaatsen extra aan te leggen naast de camping.

De heer A. Jansen stelt dat als onderdeel van het bestemmingsplanproces onderzocht zal worden of de omzetting van de status van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, geen belemmeringen veroorzaakt voor zowel het functioneren van de naastgelegen Camping 'Breebronne' alsmede voor de gebruiksmogelijkheden op het tegenovergelegen perceel Lange Heide 24. Dit zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd.

Verder reageren *mevrouw K. Hendriks* en de heer L. Boots op de suggestie van de gemeente Peel en Maas om – in het kader van het thans op te stellen bestemmingsplan – ook hun perceel (Lange Heide 24) meteen om te zetten van 'Agrarisch – grondgebonden' naar 'Wonen'. Dit heeft niet hun voorkeur omdat zij hun huidige schuur in zijn bestaande omvang willen handhaven. Pas als dit gegarandeerd is, zouden zij eventueel openstaan voor een herbestemming. Dit achten zij echter nu nog niet aan de orde.

Afsluiting bijeenkomst

De heer A. Jansen constateert dat alle partijen voldoende hebben kunnen reageren. Er zal een eindverslag gemaakt worden van deze avond die naar iedereen gestuurd wordt voor evt. aan-en opmerkingen.

De heer A. Jansen dankt iedereen voor de aanwezigheid en alle bijdragen en sluit de bijeenkomst.