

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;

gezien de aanvraag d.d. 12 augustus 2019 van de heer B.C.J. van Ineveld, adres Kaardenbekerweg 25, 6343 RE, Klimmen om een omgevingsvergunning voor het realiseren (legaliseren) van een paddock met omheining, het omzetten van de B&B in een vakantiewoning, het tevens realiseren van een 2e recreatiewoning en het wijzigen (legaliseren) van de terreininrichting, op het adres Kaardenbekerweg 25, 6343 RE Klimmen Sectie N nrs. 33 en 38.

overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- het ingediende plan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013";
- de omzetting van de B&B in een vakantiewoning en beoogde 2^e vakantieappartement wordt gerealiseerd binnen de bestemming Wonen;
- het realiseren (legaliseren) van een paddock met omheining, een omheining rondom de weide en het wijzigen van een terreininrichting plaatsvindt binnen de bestemming 'Agrarisch';
- binnen deze bestemmingen de beoogde ontwikkelingen niet rechtstreeks zijn toegestaan;

Vooraf:

- in 2018 een omgevingsvergunning is verleend voor de verbouwing van een (hobby)atelier annex gastenverblijf in een de vrijstaande schuur tot B&B;
 - vanwege het aanwezige voorzieningenniveau, o.a. kitchenette en doucheruimte, deze ruimte eerder kwalificeert als vakantiewoning dan als B&B;
 - aanvrager daarom verzoekt de kwalificatie 'vakantiewoning' alsnog als zodanig op te nemen in de vergunning;
 - wij met deze aangepaste beschrijving, die hier overigens verder geen juridische of beleidsmatige consequenties heeft, akkoord gaan;
- Vakantie-appartement;*
- aanvrager beoogt het hoofdgebouw uit te breiden ten behoeve van een tweede vakantieappartement, dat deels wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en voor het overige in het nieuwe deel;
 - op de begane grond de entree en badkamer worden gerealiseerd, samen groot 12m² alsmede een overkapping van 13m²;
 - op de verdieping een kitchenette en een slaapkamer worden gerealiseerd;
 - het 2e vakantieappartement een totale vloeroppervlakte heeft van ca. 55m²;
 - Vanaf 2007 deze voormalige agrarische locatie nagenoeg geheel is gesloopt en met behoud van karakteristieke elementen is herbouwd;
 - het atelier, zoals dat in 2007 is vergund, in de oorspronkelijke opzet was bedoeld voor hobbymatig gebruik (schilderen) door de partner van aanvrager en nadien, als gesteld, in gebruik is genomen als vakantieappartement;
 - aanvrager enthousiast is over het 'gastheerschap' en merkt dat er bij de gasten vraag is naar kleinschalige maar hoogwaardige verblijfsaccommodatie, gericht

op rust, en deze daarom voornemens is om een tweede vakantie-appartement toe te voegen;

- de bebouwing een karakteristieke uitstraling heeft door het materiaalgebruik (gevels van Mergel en Kundersteen) en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing (een statig hoofdhuis met volume en aangebouwde schuur);
- voorts aan de linkerzijde van de woning nog een haaks op de (hoofd)bebouwing vrijstaande schuur aanwezig is, welke behalve het eerste vakantieappartement tevens in gebruik is voor de stalling van een aantal paarden (hobbymatig gehouden) en de opslag van stro en hooi;
- het pand landelijk is gelegen, goed bereikbaar is en landschappelijk voldoende aantrekkelijk is voor realisatie van een vakantieverblijf;
- voor parkeren door de gast(en) op eigen erf voldoende ruimte aanwezig is;
- kleinschaligheid en hoogwaardigheid is geborgd binnen het door aanvrager aangeboden en bij de aanvraag beschreven planconcept;
- het plan zal moeten voldoen aan de richtlijnen van de Brandweer Zuid-Limburg voor kleinschalig vakantieverblijf wat betreft bouwbesluit/brandveiligheid (aanwezigheid blusvoorziening, vluchtroute, brandmelder etc.). Hiertoe een melding Brandveilig gebruik dient te worden ingediend, 4 weken alvorens de vakantiewoningen in gebruik worden genomen.

Paddock met omheining (weide):

- de paddock niet is gedraineerd en wordt omzoomd, net als de weide, door een kastanje houten afrastering van 1.20m. hoog;
 - aanvrager o.m. drie paarden en twee pony's houdt;
 - in de winter de paddock dient als buitenverblijf voor de paarden en pony's;
 - bij aanhoudend nat weer de paddock een modderpoel werd, waardoor de dieren last kregen van ontstekingen aan hoeven en benen;
 - nadat de paddock in 2017 is uitgebreid en voorzien van een nieuwe zandlaag, deze overlast is verdwenen;
 - de kastanje houten omheining niet kwalificeert als de in het bestemmingsplan bedoelde draadomheining;
 - de hoogte van de omheining met 1.20m. evenwel niet de maximale hoogte van erfscheidingen (draadomheiningen) overschrijdt;
 - in samenhang met een inpassing met haag (voorwaarde) een kastanje houten omheining voldoende landelijk oogt en derhalve aanvaardbaar wordt geacht;
- Terreininrichting naast de woning;*
- de tuininrichting een gezamenlijk idee is van de buurtvereniging;
 - door de inrichting met een vaste lange tafel aanvrager de mogelijkheid heeft de ouderen uit het dorp van een maaltijd te voorzien, welk 'buurtdiner' inmiddels tweemaal heeft plaatsgevonden;
 - beide middagen goed waren bezocht, zodat bij aanvrager de wens bestaat de sfeer van een 'tafel in de wei' en de terreininrichting (met houtkrullen) te behouden.

Zienswijze:

- geadresseerde aan de Kerkveldweg 5 naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag een zienswijze heeft ingediend;
- de inspreker van mening is dat een verdere aantasting van de landschappelijke

waarde van het gehucht Craubeek plaatsvindt. Daarnaast zijn er, aldus inspreker, al diverse B&B-bedrijven in Craubeek zijn, terwijl de eigen woningzoekenden met een kleine beurs geen kans maken. Leegkomende woningen worden vaak gekocht door kapitaalkrachtige mensen van buiten. Steeds meer panden worden verhuurd aan vakantiegangers. De dochter van inspreker woont noodgedwongen thuis en bij de burens is dat ook het geval. De gemeente dient voorkeur te geven aan de bouw van betaalbare woningen voor de eigen inwoners.

Conclusie:

- de activiteit kleinschalig van opzet is en grotendeels binnen de bestaande bebouwing wordt uitgeoefend;
- voor zover de bebouwing wordt uitgebreid dit volledig plaatsvindt aan de achterzijde van het pand;
- de paddock en de terreininrichting wel zichtbaar zijn maar een beperkte ruimtelijke uitstraling hebben o.a. door de onverharde oppervlakte;
- de 'tafel' het doel van ontmoeting dient en vooral een klein leefbaarheidsinitiatief is;
- de bebouwing en de landelijke omgeving aantrekkelijk zijn voor de realisatie van een extra vakantieverblijf. De activiteiten doen geen afbreuk aan de fysieke woonomgeving. Er is voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein aanwezig.
- wij de aangevraagde activiteiten dan ook als passend beschouwen binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving;
- omwille van (blijvend) behoud van het (landelijk) woonkarakter en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in de vergunning een aantal voorwaarden worden opgenomen;
- de woonfunctie gelet op de gegeven bestemming de belangrijkste functie dient te blijven en wij daarom van oordeel zijn dat met vier recreatieve slaapplekken in twee eenheden de maximum capaciteit binnen de woonbestemming is bereikt;
- hetzelfde geldt voor de paddock. Deze is met een afmeting van 33 bij 20m voor hobbymatig gebruik maximaal gedimensioneerd. Omdat de paddock verder niet is gedraineerd, kan hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren. Wij zijn wel van oordeel dat ten behoeve van behoud van omgevingskwaliteit de voorwaarden op zijn plaats is dat de weide en de paardenbak tevens van een landschappelijke inpassing moeten worden voorzien en geen verlichting mag worden aangebracht. Tevens dient de ruimtelijke uitstraling zich blijvend te beperken tot het hobbymatig houden van dieren. Mede gezien de voorzieningen, de stal en het aantal dieren is daarvan de grens bij het honoreren van de aanvraag bereikt.
- de zienswijze van de inspreker ongegrond is. Ontwikkelingen op de lokale woningmarkt hebben onze nadrukkelijke aandacht maar houden geen enkel verband met het verlenen van toestemming (op aanvraag) voor de realisatie van een vakantie-appartement;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, die ten behoeve van de vereiste motivering integraal deel uit maakt van dit besluit;
- de belangen van derden zijn beschouwd en deze naar ons oordeel niet in het geding zijn;

- de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd door het sluiten van een overeenkomst met aanvrager waarin deze heeft verklaard mogelijke planschade voor zijn rekening te nemen
- het plan is getoetst aan de welstandseisen en op 8 april 2020 akkoord is bevonden, op basis waarvan geoordeeld is dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de overige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan,

besluiten:

aan de heer B.C.J. van Ineveld een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het uitvoeren van aanlegwerkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit);

onder de voorwaarden dat:

- het realiseren van een paddock met omheining, het omzetten van de B&B tot een vakantiewoning en toevoegen van een 2^e vakantiewoning en het gebruiken van een gedeelte van een agrarisch perceel voor woondoeleinden, overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- het gastenverblijf niet mag worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning (verblijf langer dan 6 weken);
- parkeren door de gasten duurzaam plaatsvindt op eigen terrein;
- de kastanje houten omheining rondom de paddock en daar waar de omheining van het terrein parallel aan de openbare weg loopt, binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de vergunning, wordt voorzien van een landschappelijke inpassing middels aanplanting van een haag (inheems gemengd groen/meidoorn);
- het dierenverblijf (voor geiten) op perceel sectie N nr 38, wordt gesloopt;
- een hemelwatervoorziening wordt gerealiseerd voor afkoppelen van het hemelwater zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, kenmerk M199274.002/ASE, d.d. 9 maart 2020.

Bouwbesluit 2012

- constructieberekeningen en tekeningen minimaal 3 weken voor start van de werkzaamheden, ter beoordeling worden ingediend bij gemeente Voerendaal;

- beide vakantiewoningen voldoen aan de eisen van logiesfunctie als bestaande bouw met minimaal rechtens verkregen niveau;
- de trap in de recreatiewoning voldoet aan de eisen gesteld in artikel 2.33 lid 1 en voldoet aan de afmetingen benoemd in tabel 2.33 (reguliere trap, andere gebruiksfunctie);
- de doorgangen voldoen aan de eisen gesteld in artikel 4.22 lid 1; deze heeft een vrije breedte van ten minste 0,85 m en ten minste de in tabel 4.21 van het Bouwbesluit 2012 aangegeven vrije hoogte: logiesfunctie, b andere logiesfunctie: 2,1 meter;
- 4 weken voor in gebruik name van de vakantiewoningen een Melding brandveilig gebruik wordt ingediend conform indieningsvereisten inclusief bijbehorende tekeningen op schaal. Deze melding kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 12 augustus 2019;
- Tekening 'bestaande en nieuwe toestand, 2019-4, aug 2019-wijz. sept';
- Nadere onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 2-10-2019;
- Fotorapportage, d.d. 2-10-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer M199274.002/ASE.

Voerendaal, //////////////// 2020 (zaaknummer 55825)

Aandachtspunten:

Volgens artikel 6.21 lid 5 van het Bouwbesluit 2012 is een rookmelder niet verplicht maar gezien de logiesfunctie wordt dit wel aangeraden.

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, sector Bestuursrecht,

Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Daarnaast kunt u – indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen dit vereist – aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken ter zake een voorlopige voorziening te treffen.

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u de precieze voorwaarden.

ONTWERP

