

Gemeente Nederweert
T.a.v. Het college van B&W
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

Someren, 10-06-2022

Uw kenmerk: 2022-008135

Ons kenmerk: 18269.B011

Betreft: Brief aanvullende gegevens omgevingsvergunning B&B aan de Oude Dijk 2 Ospel

Geacht College,

Op 16 februari 2022 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het onderdeel bouwen en het onderdeel 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' voor het realiseren van een Bed and Breakfast aan de Oude Dijk 2 te Ospel. Op 2 mei is een verzoek voor aanvullende gegevens gestuurd met betrekking tot deze aanvraag. In onderhavige brief wordt ingegaan op het verzoek voor aanvullende gegevens. In het verzoek voor aanvullende gegevens is het volgende opgenomen:

Toets verblijfsklimaat in B&B

U heeft gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van de B&B voorziening met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 7.6.1 lid c van het bestemmingsplan. Naast het voldoen aan de afwijkingsvoorwaarden dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van de voorgestane B&B kamers dient daarom sprake te zijn van een zogeheten goed verblijfsklimaat. In dit kader toetst de gemeente Nederweert de recreatieve objecten als zijnde een burgerwoning en geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Aangezien de ruimte met de B&B kamers direct aan de stal grenst (volgens milieu-aanvraag koeien en paarden), kan aan deze afstand niet worden voldaan. Wegens het ontbreken van een goed verblijfsklimaat kunnen wij geen medewerking verlenen aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. Wij geven u ter overweging mee om te onderzoeken of middels een andere situering van de B&B voorziening alsnog aan het vereiste van een goed verblijfsklimaat kan worden voldaan.

De omgevingsvergunning in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan is ingediend omdat er op de projectlocatie meerdere nevenactiviteiten werden uitgevoerd. In de beoogde situatie is dit echter niet meer het geval. Het is volgens het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan om een nevenactiviteit uit te voeren. Hierdoor voldoet de beoogde situatie rechtstreeks aan het bestemmingsplan en hoeft er geen vergunning meer te worden aangevraagd in het kader van 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Om deze reden kan worden volstaan met een vergunning voor de activiteit bouwen.

Nevenactiviteit

Een andere mogelijkheid is om de voorgestane B&B voorziening als neven activiteit te kwalificeren. Omdat een nevenactiviteit rechtstreeks is toegestaan, wordt niet toegekomen aan de toetsing van het verblijfsklimaat. Echter, met deze variant ontstaat het probleem dat op basis van het bestemmingsplan slechts één nevenactiviteit is toegestaan. Op basis van de stukken bij uw aanvraag en uw website <https://dehazelaardij.nl/> concluderen wij dat reeds meerdere nevenactiviteiten worden uitgeoefend te weten: B&B, boerenterras, branden van hazelnoten, minicamping, winkeltje en timmerwerken.

Wij merken op dat al deze nevenactiviteiten niet zijn vergund en niet rechtstreeks zijn toegestaan. Een B&B als nevenactiviteit is voorstelbaar mits de overige activiteiten worden gestaakt. We geven u ter overweging mee om u aanvraag hierop aan te passen.

Zoals bovenstaand is beschreven zal de B&B als nevenactiviteit worden aangevraagd waardoor dit rechtstreeks is toegestaan. Het boerenterras, branden van hazelnoten, minicamping en winkeltje zullen niet aanwezig zijn. Initiatiefnemer zal wel als zzp'er timmerwerken uitvoeren. Deze timmerwerken zijn niet locatie gebonden. De timmerwerken vallen niet aan te merken als nevenactiviteit op de projectlocatie.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV

