

Omgevingsvergunning 2022-005218

Aanvraag

Op 1 februari 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee bed & breakfast kamers op het adres Banendijk 2A te Nederweert-Eind. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-005218.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 6702289 d.d. 1 februari 2022, ingekomen op 1 februari 2022;
- Motivatie omgevingsvergunning, ingekomen op 1 februari 2022;
- Sfeerimpressie bron verkoopbrochure, ingekomen op 1 februari 2022;
- Rapport Bouwbesluittoetsing, rapportnr. D222374.001 d.d. 7 juni 2022, ingekomen op 17 juni 2022;
- Historisch bodemonderzoek rapportnr. E223013.003/TRE d.d. 4 juli 2022, ingekomen op 6 juli 2022;
- Bestektekening platte gronden, gevels doorsnede bestaand en nieuwe situatie blad B01 d.d. 19 juli 2022, ingekomen op 1 augustus 2022;
- Aanvulling aanvraagformulier met de activiteit "bouwen" d.d. 25 juli 2022, ingekomen op 1 augustus 2022;

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet hierop hebben wij de aanvraag conform artikel 3.8 Wabo op 7 februari 2022 gepubliceerd op de website van de gemeente Nederweert.

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bovenstaande overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag deel uitmaakt van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo).

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na genoemde datum tegen dit besluit bezwaar maken.

Het bezwaarschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de commissie bezwaarschriften, postbus 2728, 6030 AA Nederweert.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg locatie Roermond. Dit kunt u ook digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Nederweert, 4 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Afdeling Dienstverlening,

John Horijon

Bijlagen : Overwegingen en voorschriften

1. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 *Het (ver)bouwen van een bouwwerk.*

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Nederweert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzondering getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in hoofdstuk 1.2 “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van de beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond kan worden verleend.

Aangezien het bouwwerk is gelegen in een welstandsvrij gebied, hoeft niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

1.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De locatie is gelegen in bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” en heeft hierin de enkelbestemming “Natuur”, dubbelbestemming “Waarde- Archeologie” en dubbelbestemming “Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden” met functieaanduiding “Wonen”.

De activiteit is in strijd met dit bestemmingsplan. Het is namelijk in strijd met artikel 8.1 lid j, omdat recreatieve functies uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “Specifieke vorm van natuur met de nadere functieaanduiding recreatie” zijn toegestaan.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo en artikel 8.6.1 van het bestemmingsplan kan binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan de activiteit. Aan medewerking zijn voorwaarden verbonden zoals opgenomen in artikel 8.6.1 zelf en artikel 8.6.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Artikel 8.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. artikel 8.5 onder e en de uitoefening van gebiedseigen nevenactiviteiten toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. de gebiedseigen nevenactiviteit onderschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel en niet meer bedraagt dan 500 m²;
2. de gebiedseigen nevenactiviteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving;
3. de gebiedseigen nevenactiviteit dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
4. de gebiedseigen nevenactiviteit niet mag leiden tot vergroting van de bestaande bebouwing;
5. de gebiedseigen nevenactiviteit geen (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
6. het een gebiedseigen functie betreft;
7. maximaal 1 gebiedseigen nevenactiviteit per adres is toegestaan;
8. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

Overwegingen

De activiteit voldoet aan de gestelde voorwaarden van artikel 8.6.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert".

Er is sprake van een kleinschalige gebiedseigen nevenactiviteit in een bestaand bijgebouw, meer specifiek twee bed & breakfast kamers in een gedeelte van een verbouwde oude schuur. De locatie is gelegen aan de rand van natuurgebied "Sarsven en De Banen". De ligging is daarmee uitermate geschikt voor recreanten die van de natuurlijke omgeving willen genieten. In de "Motivatief omgevingsvergunning", die onderdeel is van de aanvraag, is een beschrijving opgenomen van het initiatief en wat er zoal te vinden is in de omgeving.

Het buitengebied van Nederweert staat toeristisch onvoldoende op de kaart. De huidige agrarische transitie biedt ook kansen voor gastvrijheid en beleving. De uitdaging is om de kansen te verzilveren. Uiteindelijk gaat het om het creëren van een uitdagende natuurlijke omgeving waar toeristen en bewoners de gastvrijheid van Nederweert optimaal beleven (Omgevingsvisie buitengebied Nederweert, 2021).

De gebiedseigen nevenactiviteit bedraagt ruim minder dan 500 m² en de twee bed & breakfast kamers passen qua aard en omvang bij de specifieke natuurlijke kwaliteit van de omgeving. De kleinschaligheid van de gebiedseigen nevenactiviteit wordt gewaarborgd door aan de omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat maximaal twee volwassen (eventueel met minderjarige gezinsleden) per kamer kunnen verblijven. De kamers zijn onzelfstandig. De kamers beschikken over een eigen badkamer, maar moeten beiden gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte waarin de keukens zich bevinden. Beide kamers hebben een eigen ingang vanuit een gemeenschappelijke hal en ook beiden een eigen toegang vanuit de kamer rechtstreeks naar de gemeenschappelijke ruimte.

Het kleinschalige recreatieve initiatief zorgt niet voor hinder of belemmering voor de omgeving en de bestemming "natuur". Ten behoeve van een omgevingsvergunning, met kenmerk 20210078 verleend op 17 augustus 2021, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitvoering en instandhouding van de inpassing is in de voorschriften van die vergunning geborgd. De locatie is aan drie zijden omringd door bos. In combinatie met de bestaande geborgde inpassing is de ruimtelijke kwaliteit van de locatie goed te noemen. Extra maatregelen zijn om deze reden niet noodzakelijk voor deze kleinschalige inpassing recreatieve nevenactiviteit.

Aan deze omgevingsvergunning worden enkele voorschriften verbonden. Helaas komt het regelmatig voor binnen de gemeente Nederweert dat verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals vakantiehuizen, vakantieappartementen en b&b's oneigenlijk gebruikt worden. Zo komen we tegen dat deze permanent verhuurd worden of tijdelijk verhuurd worden als woonruimte. We benadrukken dat dit niet is toegestaan, enkel recreatief gebruik is toegestaan.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden

2.1 *Het (ver)bouwen van een bouwwerk.*

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Nederweert en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
5. De onderstaande werkzaamheden moeten aan een toezichthouder van team AJBZ worden gemeld:

- Start werk (inclusief graafwerkzaamheden)
- Einde werkzaamheden

Wanneer

Ten minste 7 dagen voorafgaand
Uiterlijk op de dag van beëindiging

2.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

1. Als nevenactiviteit is uitsluitend verhuur van twee b&b kamers ten behoeve van recreatief verblijf hierin toegestaan. Recreatief verblijf is naar de aard kortdurend verblijf van huurders die vakantie vieren. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen:
 - verhuur aan (internationale) werknemers (denk aan seizoenarbeiders of huisvesting arbeidsmigranten);
 - verhuur voor tijdelijke bewoning (denk aan woningzoekenden ten gevolge van een relatiebreuk/chtscheiding);
 - verhuur voor permanente bewoning (vaak gekenmerkt door inschrijving in de BRP).
2. In één b&b kamer mogen maximaal twee volwassenen verblijven met daarbij behorende minderjarige gezinsleden.