

Omgevingsvergunning 2022-007940

Aanvraag

Op 16 februari 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het starten van een B&B (twee slaapkamers, gemeenschappelijke eetkamer) op het adres Venloseweg 6C te Ospel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-007940.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, ingekomen d.d. 16-02-2022;
- Plattegrond bestaande situatie, ingekomen d.d. 16-02-2022;
- Situering parkeervoorzieningen, ingekomen d.d. 16-02-2022;
- Situering ontsluiting perceel, ingekomen d.d. 16-02-2022;
- Plattegrond nieuwe situatie, ingekomen d.d. 08-03-2022.

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 24 februari 2022 gepubliceerd op de website van de gemeente.

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 gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar.

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, 9 maart 2022

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

Hugo Laveaux

Bijlagen : Overwegingen en voorschriften

1. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).*

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 Venloseweg 6c te Ospel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert". De betreffende woning is in het verleden vergund via een vrijstelling op basis van artikel 19, lid Wet Ruimtelijke Ordening. De woning is (nog) niet overgenomen in het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van een B&B voorziening is op basis van het geldend bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan maar sluit wel aan bij de recreatieve ambities uit de Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert.

Ten aanzien van voorliggende omgevingsvergunning wordt onder een B&B voorziening verstaan: een kleinschalige recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan een steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse verblijft. Verblijf door dezelfde personen voor langere tijd en/of verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid vallen uitdrukkelijk niet onder een B&B en is dus niet toegestaan.

Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 Wabo in samenhang met artikel 4, lid 11 bijlage II Bor afgeweken van het bestemmingsplan. Met de beleidsnotitie "Beleid planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019" heeft de gemeente een kader gegeven voor het toepassen van deze afwijkmogelijkheid. Het plan is getoetst aan zowel de algemene voorschriften (artikel 2) en de specifieke voorschriften voor het tijdelijk afwijken (artikel 15).

Algemene voorschriften

a. er dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd;

De twee B&B kamers en de gezamenlijke eetkamer worden gerealiseerd in de bestaande woning. Het stedenbouwkundig beeld blijft daarom ongewijzigd.

b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;

Er is sprake van een kleinschalige B&B voorziening binnen de bestaande woning. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Venloseweg. Gezien de kleinschaligheid en het oorspronkelijk gebruik zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid. De capaciteit van de Venloseweg is voldoende groot om de extra verkeerbewegingen te verwerken.

c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;

Op eigen terrein kan worden voorzien in de extra parkeerbehoefte van minimaal twee auto's. Het parkeren op eigen terrein wordt opgenomen als voorschrift bij de vergunning.

d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Zie tekst onder h

e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²

Niet van toepassing. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning.

f. bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m².

Niet van toepassing. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning.

- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is;*

Gezien de tijdelijkheid, de kleinschaligheid, de situering in de bestaande woning en de afstand tot de omliggende woningen valt planschade niet te verwachten.

- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;*
De onderhavige B&B voorziening wordt gerealiseerd in bestaande woning. Er worden uitsluitend ruimtes gebruikt die in de bestaande situatie reeds als woning worden gebruikt. In de nieuwe situatie wordt de afstand van de gevoelige functie tot de omliggende bedrijven niet gewijzigd en dus niet verkleind. Voor de bedrijven in de directe omgeving geldt dat op kortere afstand bestaande woningen aanwezig zijn die reeds maatgevend zijn voor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;*
Zie tekst onder h.

- j. er dient een goed woon- en leefklimaat te bestaan ter plaatse van de activiteit voor zover relevant voor de uitoefening van de activiteit, waarbij deze toetsing zwaarder is naar gelang de gevoeligheid van de gewenste functie groter wordt en naarmate de functiewijziging meer impact heeft. Hier kan ook een bodemonderzoek onder vallen;*

Op basis van de gemeentelijke indicatieve fijn stof- en geurkaart is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op een afstand van ruim 50 meter is de werkplaats van een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Er wordt voldaan aan de richtafstand (milieucategorie 2, 30 m) uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De kamers zien voorzien binnen een bestaande woning. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;*
Niet van toepassing. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bouwwerken.

- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;*

Op basis van de beleidsnotitie wordt in beginsel enkel tijdelijk afgeweken van het bestemmingsplan voor het plaatsen van woonunits tijdens de bouw, het plaatsen van bouwborden, voor evenementen en voor het plaatsen van folietunnels. Het realiseren van een B&B voorziening valt hier niet onder. Uit de toelichting bij de beleidsnotitie blijkt dat deze beperking is opgenomen om onomkeerbare situaties bij fictieve vergunningen (van rechtswege) te voorkomen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" is in binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bestaande bebouwing te gebruiken voor verblijfsrecreatieve voorzieningen. Echter, omdat de met artikel 19, lid 1 WRO opgerichte woning nog niet in het vigerend bestemmingsplan is verwerkt, kan deze afwijkingsmogelijkheid niet worden toegepast. Bij een strikte toepassing van de beleidsregels zou medewerking enkel mogelijk zijn middels de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Gezien de kleinschaligheid, de beperkte ruimtelijke uitstraling en de lage oprichtingskosten wordt dit als onevenredig zwaar gezien. Daarbij is geen sprake van een onomkeerbare situatie.

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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).*

1. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de benodigde extra parkeerbehoefte van minimaal twee parkeerplaatsen.
2. Het bijhouden van een nachtregister is verplicht op basis van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht alsmede op basis van de Verordening toeristenbelasting van de gemeente Nederweert. U dient te voldoen aan de aanmeldingsplicht als bedoeld in de gemeentelijke Verordening toeristenbelasting.
3. In het kader van de voorliggende omgevingsvergunning wordt onder B&B voorziening verstaan een kleinschalige recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan een steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse verblijft. Verblijf door dezelfde personen voor langere tijd en/of verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid vallen uitdrukkelijk niet onder een B&B en is dus niet toegestaan.
4. De maximale instandhoudingstermijn van de B&B voorziening op basis van voorliggende omgevingsvergunning bedraagt 10 jaar na verlening van deze omgevingsvergunning.