

Toelichting bij aanvraag Omgevingsvergunning voor de locatie Maasbreeseweg 117 te Sevenum.

De locatie Maasbreeseweg 117 is in eigendom bij Görtz de Berckt B.V. Op 28 mei 2015 is voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 4 vakantieappartementen (kenmerk WABO-2015-0171). In de vergunningaanvraag is opgenomen dat het object ook verhuurd kan worden aan grote groepen.

Initiatiefnemer exploiteert op een andere locatie (Baarlo) een groepsaccommodatie en heeft daarmee ervaring opgedaan in de recreatiesector. In de praktijk blijkt dat er behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodatie voor grote groepen en dan met name families (Opa en Oma met kinderen en kleinkinderen). Na verlening van de hierboven genoemde vergunning is besloten de accommodatie uit te voeren als een groepsaccommodatie. Inpandig zijn er geen 4 losse appartementen, maar lopen de ruimtes in elkaar over.

De locatie wordt in de praktijk ook alleen aan groepen verhuurd (tot 30 personen). Dat is ook terug te zien op de site (www.fruitboerderij.com/vakantiewoningen).

Door het uitbreken van de corona-crisis afgelopen jaar heeft de vakantieboerderij een groot deel van het jaar leeggestaan omdat het ontvangen van grote groepen niet was toegestaan. Dit heeft geleid tot het plan om het gebouw te wijzigen om de kwaliteit van verblijf naar een nog hoger niveau te tillen. De gast is namelijk op zoek naar hoogwaardige kwaliteit.

De volgende wijzigingen zullen aangebracht worden:

1. De bijkeuken en daaraan grenzende wc en douche worden toegevoegd aan de gemeenschappelijke keuken en nieuwe keuken gemaakt (reeds gerealiseerd);
2. Er wordt een nieuwe bijkeuken gerealiseerd (reeds gerealiseerd);
3. De ruimte voor administratie wordt omgezet naar een vergaderruimte die vanuit de gemeenschappelijke keuken bereikbaar is (reeds gerealiseerd);
4. Op de begane grond wordt één nieuwe slaapkamer gecreëerd en worden 2 bestaande slaapkamers heringericht zodat deze over eigen sanitair kunnen beschikken (deels gerealiseerd);
5. Op de verdieping worden 2 nieuwe slaapkamers gecreëerd met eigen sanitair;
1. De twee slaapkamers van de bedrijfswoning op de verdieping worden bij de groepsaccommodatie gevoegd en er worden badkamers bijgemaakt. De verdieping wordt heringericht zodat alle slaapkamers over eigen sanitair beschikken (te realiseren half november 2021 – maart 2022).

Het totaal aantal slaapkamers blijft derhalve gelijk (15 stuks). Uitgaande van 2 personen per kamer maken er maximaal 30 personen gebruik van de accommodatie. Uitgaande van een beheerder en partner verblijven er daarmee maximaal 32 personen in het object. In de vergunning uit 2015 is uitgegaan van een verblijf van maximaal 24 gasten in de appartementen (er waren een aantal 1-persoonskamers waardoor het totaal op 24 uitkwam). Het aantal gasten in de vakantiewoning neemt toe met 6 personen. De woning was voor een gezin met 4 slaapkamers, wordt nu een appartement (begane grond) met 1 slaapkamer.

Doordat zowel de feitelijke als beoogde situatie afwijken van de vergunning uit 2015 komen de voorzieningen in het kader van brandveiligheid niet overeen met de vergunde situatie. Dat is ook geconstateerd door de afdeling Handhaving van de gemeente Horst aan de Maas. Deze hebben aangegeven dat er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet worden voor de aan te brengen wijzigingen.

Middels onderhavige aanvraag wordt vergunning gevraagd voor de beoogde situatie. Door verlening van de gevraagde vergunning komt de beoogde situatie weer overeen met de vergunde situatie.

Bestemmingsplan:

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Buitengebied Horst aan de Maas) is de functie aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit” is toegestaan. Volgens bijlage 1 van het bestemmingsplan omvat de nevenactiviteit aan de Maasbreeseweg 117 “4 recreatiewoningen”. Zoals hierboven reeds eerder aangegeven wordt het object gebruikt als een groepsaccommodatie en zijn er geen 4 “losse” appartementen aanwezig.

Voor een recreatiewoning is de volgende definitie opgenomen in het bestemmingsplan:

1.114 recreatiewoning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is als tijdelijk recreatieverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

Voor degenen die gebruik maken van het object geldt altijd dat het gaat om een tijdelijk recreatieverblijf en dat de gebruiker elders een hoofdverblijf heeft. Het feitelijke gebruik sluit daarmee aan op de definitie uit het bestemmingsplan.

Door het toevoegen van de 2 slaapkamers met sanitair op de verdieping en het toevoegen van de “vergaderruimte” aan de verblijfsruimten neemt het oppervlak toe met 93 m² (van 381m² naar 474 m²). Dat is formeel nog niet geregeld. De omvang van de bedrijfswoning neemt met een gelijkblijvend oppervlak af.

Ruimtelijk gezien zijn er geen verschillen tussen het exploiteren van 4 recreatiewoningen of het exploiteren van een groepsaccommodatie. De aanzichten van het pand blijven hetzelfde, hierin treedt geen wijziging op. De uitstraling naar buiten toe wijzigt ook niet, bijvoorbeeld blijft het aantal verkeersbewegingen ook gelijk of verminderen zelfs omdat de gasten vaak samen reizen.

Vergunning aanvraag:

Onderhavige aanvraag heeft daarom betrekking op:

1. Brandveilig gebruik;
2. Verhoging aantal gasten van 24 naar 30;
3. Gebruik als groepsaccommodatie met een oppervlak van 474 m².

01-06-2021

Leon Heesen, Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.