

Omgevingsvergunning 2022-005070

Aanvraag

Op 1 februari 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen om de bedrijfswoning aan de Gebleektendijk 7 te Nederweert-Eind te mogen verbouwen tot en gebruiken als logiesverblijf voor internationale werknemers. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-005070.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 6700973, ingekomen op 1 februari 2022;
- Aanvraagformulier activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', ingekomen op 18 februari 2022;
- Tekening milieuinrichting, werknr. 4523-6 d.d. 17 maart 2022, ingekomen op 17 juni 2022;
- Tekening plattegronden bestaand en nieuw, werknr. 4523-7 d.d. 30 mei 2022, ingekomen op 19 augustus 2022;
- Motivatie afwijken bestemmingsplan, kenmerk 705417-20220819-KB d.d. 19 augustus 2022, ingekomen op 19 augustus 2022;
- Akoestisch onderzoek, referentie 00619-51185-02 d.d. 7 september 2022, ingekomen op 12 september 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/een beheersverordening (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.

Nederweert, 9 november 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 (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. Daarbij wordt opgemerkt dat aan afdeling 6.5 'tijdig vaststellen van brand' wordt voldaan op basis van gelijkwaardigheid zoals bedoeld in artikel 1.3 van het bouwbesluit. Ter motivatie wordt verwezen naar punt 4 van de 'Motivatief afwijken bestemmingsplan, kenmerk 705417-20220819-KB d.d. 19 augustus 2022, ingekomen op 19 augustus 2022.

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" incl. 1^e, 2^e, 5^e en 6^e herziening is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij een AMvB afwijking van het plan mogelijk maakt.

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 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.

Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar conform de 'Welstandsnota gemeente Nederweert 2020' geen welstandscriteria van toepassing zijn. 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 aangevraagde activiteit betreft het huisvesten van internationale werknemers in een bedrijfswoning van een melkveehouderij aan de Gebleektendijk 7 te Nederweert. Er zullen internationale werknemers in logies vorm worden gehuisvest die elders werkzaam zijn.

Deze vorm van gebruik is in strijd met artikel 7.1 jo. 7.2.1 sub c van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. Een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding met de bestemming voor het agrarisch bedrijf. Een bedrijfswoning is een woning, in of bij een bedrijf, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming, in dit geval een melkveehouderij bestemming, noodzakelijk is. Een bedrijfswoning is een vorm van woning. Een woning is een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Het is dus in strijd met de agrarische/melkveehouderij bedrijfsbestemming met

bijbehorende bedrijfswoning, om individuele internationale werknemers die elders werkzaam zijn in de bedrijfswoning te huisvesten.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo en artikel 4 lid 9 van Bijlage II Bor kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan om een logiesfunctie mogelijk te kunnen maken. Aan vergunningverlening kan medewerking worden verleend als aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 lid 9 Bijlage II van het Bor zelf en de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Huisvesting Internationale Werknemers 2020 Gemeente Nederweert' kan worden voldaan. De betreffende voorwaarden worden om redenen van beknoptheid hieronder niet opgesomd. Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke motivatie (d.d. 19.08.2022), hierin zijn de van toepassing zijnde voorwaarden helder weergegeven.

De aangevraagde activiteit voldoet aan de gestelde voorwaarden. Dit blijkt uit de ruimtelijke motivering die deel uitmaakt van de aanvraag. Ter motivering wordt hiernaar verwezen. Onder andere ter borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Dit is belangrijk omdat het huisvesting betreft van personen die elders werken. Het eigen bedrijf (planologische bezien) is daarom meegenomen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Om te kunnen voldoen aan de afstanden die gelden vanuit geur is een milieukundige aanpassing van het eigen bedrijf ter plaatse noodzakelijk alvorens de huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers in gebruik mag worden genomen.

Om het pand geschikt te maken als huisvestingsvoorziening zijn er bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. In een voorschrift aan deze omgevingsvergunning wordt geborgd dat de noodzakelijke aanpassingen worden uitgevoerd alvorens het pand als huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers in gebruik mag worden genomen.

Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

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)	<u>Wanneer</u>
- Einde werkzaamheden	Ten minste 7 dagen voorafgaand Uiterlijk op de dag van beëindiging
6. De inrichting en het gebruik van het pand dient te allen tijde zodanig te zijn dat vanuit verblijfsruimtes een vrije vluchtroute aanwezig is met een breedte van ten minste 0,85 meter en een hoogte van 2,1 meter.
7. Bij gebruik van het bouwwerk dient de gelijkwaardige oplossing als bedoeld onder punt 4 van de 'Motivatief afwijken bestemmingsplan, kenmerk 705417-20220819-KB d.d. 19 augustus 2022, ingekomen op 19 augustus 2022', in stand te worden gelaten. Indien niet aan de voorwaarden genoemd in de motivatie wordt voldaan, dient het bouwwerk te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 van het bouwbesluit.

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

1. De bedrijfswoning mag pas als huisvestingsvoorziening in gebruik worden genomen nadat de noodzakelijke milieukundige aanpassingen* van het agrarisch bedrijf (feitelijk) hebben plaatsgevonden en er voldaan wordt aan de gestelde milieunormen. De huisvesting van personen dient onverwijld beëindigd te worden indien:
 - a. door veranderingen van de activiteiten van de milieu-inrichting niet meer aan de, ten tijde van dit besluit geldende, geur (afstand)normen van de Wgv wordt voldaan (zie ook p11. van de ruimtelijke motivering);
 - b. door veranderingen van de activiteiten van de milieu-inrichting niet meer aan de, ten tijde van dit besluit geldende, geluidsnormen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan;
 - c. door veranderingen van de activiteiten van de milieu-inrichting niet meer aan de, ten tijde van dit besluit geldende, normen als opgenomen in artikel 3.46 Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan;
 - d. door veranderingen van de activiteiten van de milieu-inrichting niet meer aan de, ten tijde van dit besluit geldende, norm- en regelgeving voor externe veiligheid zoals deze gelden voor woningen van derden wordt voldaan;

**De aanpassingen bestaan o.a. uit het aanpassen van de emissiepunten door het gedeeltelijk dichtmaken van nok en wanden van de melkveestal (gebouw 3) en het aanpassen van de bedrijfsinrit aan de rechterzijde.*

2. De huisvestingsvoorziening mag enkel gebruikt worden voor logies van 5 internationale werknemers. De maximale logiesverblijfsduur per persoon in het pand mag maximaal 6 maanden bedragen;
3. De bedrijfswoning mag pas in gebruik worden genomen als huisvestingsvoorziening nadat de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen van het pand volledig zijn uitgevoerd;
4. De huisvestingsvoorziening dient te voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen. De huisvestingsvoorziening mag pas in gebruik worden genomen als een SNFcertificaat, waaruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan, aan de gemeente is overlegd. Een nieuw SNF-certificaat wordt jaarlijks aan de gemeente overlegd;
5. De beheerder dient bereikbaar te zijn voor bewoners, omwonenden en de gemeente;
6. 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.