

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 23 oktober 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer H.J.W.M. van de Loo
Zoomweg 43
6006 TW Weert

De aanvraag is ingediend voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het (laten) gebruiken van een deel van de bestaande garage voor een plattelandskamer gelegen aan de Zoomweg 43 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AE, nummers 707 en 15.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2017/0680/OG.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBZoomweg43-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 23 oktober 2017 is van de heer H.J.W.M. van de Loo, wonende aan de Zoomweg 43 in Weert, een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen, geregistreerd onder nummer 2017/0680/OG. De aanvraag heeft betrekking op het (laten) gebruiken van een deel van de bestaande garage aan de Zoomweg 43 in Weert als plattelandskamer. Op 20 december 2017 is met toepassing van een binnenplanse afwijkingsregel de gevraagde vergunning verleend.

Tegen het besluit van 20 december 2017 hebben de heer en mevrouw Schram-De Werdt mede namens de Maatschap Schram-De Werdt, Zoomweg 32-32a in Weert, een bezwaarschrift ingediend. In haar vergadering van 22 mei 2018 (beslissing op bezwaar d.d. 25 mei 2018) heeft het college van burgemeester en wethouders besloten:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift gegrond te verklaren voor zover het is gericht tegen het oordeel dat voldaan is aan de definitie van 'plattelandskamer' in het bestemmingsplan;
3. het bezwaarschrift voor het overige ongegrond te verklaren;
4. het bestreden besluit te herroepen wegens de verkeerde wettelijke grondslag;
5. na toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een nieuw besluit te nemen.

Tegen de beslissing op bezwaar d.d. 25 mei 2018 is geen beroep ingesteld waardoor deze op 6 juli 2018 onherroepelijk is geworden. Een van de overwegingen van de beslissing op bezwaar d.d. 25 mei 2018 is dat er niet is voldaan aan de definitie van 'plattelandskamer' van het bestemmingsplan. Hierdoor is de afwijkingsregel van artikel 27.6.1 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" ten onrechte toegepast.

Gelet op de beslissing op bezwaar d.d. 25 mei 2018 valt de aanvraag onder paragraaf 3.3 "uitgebreide voorbereidingsprocedure" van de in de Wabo aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld:

- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Omdat de binnenplanse afwijking en de kruimelgevallenregeling niet van toepassing zijn, kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 van de Wabo van toepassing.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het (laten) gebruiken van een deel van de bestaande garage als plattelandskamer is in strijd met artikel 27.5.1, sub b van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan van artikel 27.5.1, sub b van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In verband met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is gekeken naar de aspecten geur, fijn stof en geluid.

Ten aanzien van de aspecten geur en fijn stof overwegen wij als volgt. Bij besluit van 24 maart 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het bewonen van de bedrijfswoning Zoomweg 36 te Weert en bij besluit van 18 augustus 2015 is het bezwaar tegen het primaire besluit ongegrond verklaard. Het ingestelde beroep tegen deze besluiten is door de Rechtbank Limburg op 23 november 2016 (zaaknummer AWB/ROE 15/2883) ongegrond verklaard. In deze procedure is o.a. onderzocht of ter plaatse van de woning Zoomweg 36 sprake is van een goed woon- en leefklimaat en in het kader van de omgekeerde werking de veehouderij op de locatie Zoomweg 32 niet wordt belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden. Het betreft het Luchtkwaliteitsonderzoek dd. 13 maart 2015 en de uitgevoerde berekeningen in het kader van het besluit op bezwaar dd. 18 augustus 2015. De berekeningen maken onderdeel uit van dit besluit. Uit de onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van de woning Zoomweg 36 sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat in het kader van de omgekeerde werking de veehouderij op de locatie Zoomweg 32 niet wordt belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden. De plattelandskamer op het perceel Zoomweg 43 te Weert is op grotere afstand van de veehouderij gelegen dan de reeds onderzochte objecten Zoomweg 36 en Zoomweg 43 (bestaande woning). Om die reden zijn wij van oordeel dat voor wat betreft de aspecten geur en fijn stof ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een goed- woon- en leef klimaat en de veehouderij aan de Zoomweg 32-32a in Weert niet wordt belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Ten aanzien van het aspect geluid overwegen wij als volgt. Bij besluit van 27 oktober 2011 is ten behoeve van de veehouderij aan de Zoomweg 32-32a in Weert op grond van de Wet milieubeheer een revisievergunning verleend. Hieruit blijkt dat op de woning aan de Zoomweg 43 in Weert is voldaan aan de richtwaarde. Nu de plattelandskamer op grotere afstand van de veehouderij aan de Zoomweg 32-32a in Weert is gelegen dan de bepalende woningen aan de Zoomweg 43, 31 en 29 in Weert, zijn wij van oordeel dat voor wat betreft het aspect geluid ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de veehouderij aan de Zoomweg 32-32a in Weert niet wordt belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast geldt dat de plattelandskamer geen geluidsgevoelig object is in het kader van de Wet geluidhinder en het

Activiteitenbesluit waardoor het een lagere bescherming toekomt dan de genoemde woningen.

Van parkeeroverlast voor de omgeving zal geen sprake zijn. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid. Het gebruik van de plattelandskamer zal ook niet leiden tot een onevenredige verkeersbelasting van de Zoomweg en omliggende wegen in het buitengebied van de gemeente Weert.

Gelet op de voorafgaande overwegingen vinden wij het (laten) gebruiken van een deel van de bestaande garage als plattelandskamer niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn bereid om de genoemde afwijking te verlenen en hiervoor met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Gezien het vorenstaande hebben wij besloten om ten behoeve van het (laten) gebruiken van een deel van de bestaande garage als plattelandskamer aan de Zoomweg 43 in Weert een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

Gevolgsprocedure

Wij hebben op 7 november 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 8 november 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 december 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 in Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'plattelandskamer Zoomweg 43 Weert' met bijbehorende stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBZoomweg43-VA01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'VIAlimburg', in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en artikel 6.13 van het Bor.

Zienswijzen

Gedurende deze termijn is bij brief d.d. 6 december 2018 (ingekomen per fax op 6 december 2018 en per post op 11 december 2018) een zienswijze ingediend door Stichting Achmea Rechtsbijstand namens Maatschap Schram-de Werdt, Zoomweg 32-32a in Weert.

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Er is niet aangetoond dat het bedrijf van Maatschap Schram-de Werdt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandskamer in de weg staat. De actuele geurbelasting ter plaatse en de cumulatieve geurhinder dienen inzichtelijk te worden gemaakt. Daarnaast dient er ook voor fijn stof een actuele berekening (met ook een ander rekenjaar) te worden gemaakt om inzichtelijk te maken of er ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. De bovenverdieping van de garage is ingericht als slaapkamer (2-persoonsbed). Deze stelling wordt gebaseerd op ervaringen en onbruikbaarheid van de plattelandskamer zonder bovenverdieping. Door dit gebruik van de bovenverdieping wordt de oppervlakte die aangevraagd is en de maximaal toegestane oppervlakte van 50 m² overschreden. Hier wordt geen afwijking voor verleend. Dit zou ook niet kunnen, omdat dit afbreuk doet aan het karakter van een plattelandskamer.

3. De garage zou niet als recreatief verblijf worden gebruikt maar als verblijf voor langere tijd en er wordt gewoond. Verwezen wordt naar stukken waaruit deze overtredingen zouden blijken. Alleen een gebruik van een gedeelte van de benedenverdieping als plattelandskamer zou niet voor de hand liggen. Er dient een opname te worden gedaan (met foto's) van de indeling van de gehele garage.
4. De douche en het toilet zijn illegaal aanwezig.
5. De garage wordt als volwaardig woonobject gebruikt. Dit op een afstand van slechts 42,53 meter van hun bedrijf af. De vergunning moet worden geweigerd, omdat het beoogde gebruik in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Er kan niet worden verwezen naar handhaving.
6. Er is niet gemotiveerd waarom er niet wordt voldaan aan artikel 1.141 van de planregels en wordt afgeweken van het vereiste van een (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand.
7. Gezien de verhoudingen in de buurt had er geen gebruik moeten worden gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.
8. Gevraagd wordt om niet mee te werken aan de aanvraag. Tevens wordt gevraagd om handhavend op te treden tegen het huidige illegale gebruik van de garage.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. Verwezen wordt naar de bijlage van de berekeningen van geur en fijn stof. De conclusie is dat er ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. Het project ziet op het inrichten van de begane grond van de bestaande garage als plattelandskamer voor tijdelijk recreatief nacht- en dagverblijf. Volgens de stukken is de begane grond van de garage ingedeeld in een toilet, een badkamer, een ontbijt-, slaap- en zitruimte met een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 32,20 m². In de garage is een wand geplaatst waardoor er een afscheiding ontstaat tussen het gedeelte dat privé wordt gebruikt en het gedeelte dat als plattelandskamer wordt gebruikt. De toegang tot de plattelandskamer is aan de achterzijde onder de overkapping gesitueerd. In de plattelandskamer bevindt zich geen kookgelegenheid. Het project is in strijd met artikel 27.5.1, sub b van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011", omdat bebouwing gebruikt wordt als plattelandskamer. Hiervoor kan de afwijking van artikel 27.6.1 van het geldende bestemmingsplan niet worden toegepast, omdat er niet is voldaan aan de definitie van 'plattelandskamer' volgens artikel 1.141 van de planregels. Onderdelen hiervan zijn het vereiste van een (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand. Volgens de toelichting bij bestemmingsplan zijn plattelandskamers op grond van de nota Verblijfsrecreatie in bijgebouwen toegestaan. Ten behoeve van het gebruik van de garage als plattelandskamer is besloten om een buitenplanse afwijking met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure te verlenen. In verband met het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of ter plaatse van de plattelandskamer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is, zoals hiervoor overwogen, gekeken naar de aspecten geur, fijn stof en geluid. Gebleken is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is niet gebleken dat de plattelandskamer milieubelemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Voor wat betreft het vermeende gebruik van de verdieping van de garage ten behoeve van de plattelandskamer, geldt dat de aanvraag hierop geen betrekking heeft. Zoals hiervoor aangegeven ziet de aanvraag uitsluitend op het gebruik van 32,20 m² van de begane grond van de garage als plattelandskamer.
3. Of de garage als recreatief verblijf of als verblijf voor langere tijd/bewoning wordt gebruikt, betreft een handhavingsaspect. Dat kan in deze procedure, waar enkel de aanvraag om omgevingsvergunning voor de plattelandskamer ter beoordeling voorligt, niet aan de orde komen. Voor wat betreft de handhaving wordt verwezen naar de beslissing op de handhavingsverzoeken van 27 december 2018, 9 januari en 24 februari 2019. Om het gebruik als tijdelijk recreatief nacht- en dagverblijf te garanderen zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden dat er een nachtregister dient te worden bijgehouden.

4. Voor het sanitair (douche en toilet) is in het verleden een bouwvergunning verleend. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling van 21 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX9031.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder punt 3.
6. In het ontwerpbesluit is aangegeven dat een van de overwegingen van de beslissing op bezwaar d.d. 25 mei 2018 is dat er niet is voldaan aan de definitie van 'plattelandskamer' van het bestemmingsplan. In de beslissing op bezwaar is overwogen dat de garage niet is gebouwd en vergund voor het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of houden van dieren (artikel 1.10 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011"). Van een (voormalig) agrarisch gebouw is daarom geen sprake. Van een cultuurhistorisch pand als bedoeld in artikel 1.51 van de planregels is ook geen sprake. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een plattelandskamer als bedoeld in artikel 1.141 van de planregels. Daarom is besloten om een buitenplanse afwijking met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure te verlenen.
7. De aanwezigheid van een burengeschil is geen reden om niet gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.
8. Er is geen grond om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Voor wat betreft het vermeende illegale gebruik wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder punt 3.

Gelet op de voorafgaande overwegingen geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbesluit.

Voorschrift

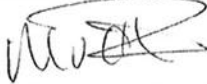
Aan deze vergunning is het volgende voorschrift verbonden:

- Er dient te allen tijde een nachtregister te worden bijgehouden. Hierin dient ten minste te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang en beëindiging van tijdelijk recreatief (dag- en nacht)verblijf.

Weert, 29 april 2019

nr.: 2017/0680

Namens burgemeester en wethouders,



Margot van den Broeke
hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

