

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 7 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een kleinschalig recreatief bedrijf aan de Baarloseweg 41 te Kessel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2023/2708965.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 1
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 2

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor vermelde bijlage(n).

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Consideransen en voorschriften:

- Bijlage 1: bouw
- Bijlage 2: planologisch strijdig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangst d.d. 7 februari 2023 (1894/2023/2796237);
- Melding AIMsessie ontvangst d.d. 26 mei 2023 (1894/2023/2796238);
- Bodemrapport ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796239);
- Quicksan flora fauna ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796240);
- Aerius projectberekening bouwfase ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796241);
- Aerius projectberekening beoogde situatie ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796242);
- Onderzoek stikstofdepositie ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796243);
- Externe veiligheid buisleidingen ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796244);
- Landschappelijke inpassingsplan ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796245);
- Rapport akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796246);
- Rapport businessplan ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796247);
- Rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796248);
- Bouwkundige tekeningen vakantiebungalow bestaand ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796249);
- Bouwkundige tekeningen vakantiebungalow nieuw ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796250);
- Plattegrondtekening vakantievoorziening ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796251);
- Situatietekening bestaand ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796252);
- Situatietekening nieuw ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796253);
- Aanvulling situatietekening verlichting + schutting ontvangst d.d. 16 november 2023 (1894/2023/2861186);
- Beschrijving lichtvoorzieningen ontvangst d.d. 16 november 2023 (1894/2023/2860668);
- Nota van zienswijzen ontvangst d.d. 21 november 2023 (1894/2023/2860667);
- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen;
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid;
- Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen;

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op 14 april 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19 mei 2023 ontvangen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 1 september 2023 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld in het document 'Nota van zienswijzen d.d. 21 november 2023' met documentnummer 1894/2023/2860667. De nota van zienswijzen maakt deel uit van dit besluit. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen zijn een aantal zaken verduidelijkt. De omgevingsvergunning is hierop aangepast. Daarnaast hebben een aantal zienswijzen geleid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Deze zijn terug te vinden in bijlage 2.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van deze vergunning. Documenten liggen vanaf 30 november 2023 ter inzage.

Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt deze vergunning echter pas in werking zodra op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Deze vergunning is pas onherroepelijk:

- als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend; dan wel
- als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken deel uit van deze vergunning.

Contact

De contactgegevens van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving voor het doen van kennisgevingen zijn: tel: 077- 306 66 66 of via e- mail: info@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

E.J.E. Geurts

Coördinator Integrale Vergunningen

** Deze brief is in een geautomatiseerd systeem opgemaakt en digitaal geaccordeerd door de bevoegde functionaris, hierdoor staat er geen persoonlijke handtekening onder deze brief.*

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor een verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. 088 - 361 22 22.

U kunt ook digitaal beroep instellen/om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden

Bijlage 1

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- a. het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas
- b. het van toepassing zijnde bestemmingsplan
- c. de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

- a. Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas
Voor de toepassing van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas heeft ons college de 'uitvoeringsnota toetsing en toezicht Bouwbesluit' opgesteld. Aan de hand van deze uitvoeringsnota hebben wij de aanvraag wat betreft het Bouwbesluit 2012 getoetst aan de eisen voor de bouwwerkcategorie "logiesfuncties".
Naar aanleiding van de toets hebben wij geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de eisen die naast het Bouwbesluit 2012 nog voortvloeien uit de Bouwverordening Peel en Maas.
- b. Bestemmingsplan
Op de locatie Baarloseweg 41 te Kessel is het bestemmingsplan '*Kernen Kessel en Kessel-Eik*' van toepassing. *Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor meer informatie hierover zie bijlage 2 planologisch strijdig gebruik.*
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen welstandseisen gelden. Het plan is dan ook niet door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit getoetst aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

2. Voorschriften

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de nog in te dienen documenten, zoals hierna vermeld, zijn overgelegd en goedgekeurd namens ons college.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, maakt deel uit van deze vergunning.

KENNISGEVINGEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Het uitzetten van het nieuwe bouwwerk door de gemeente laten controleren	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor aanvang

Bijlage 2

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel 'Baarloseweg 41 Kessel' is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en gedeeltelijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'; het
- het gedeelte van het perceel gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is bestemd als 'Wonen' en is gesitueerd in de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4'.
- het gedeelte van het perceel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is bestemd als 'Agrarisch', is gesitueerd in de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4' en heeft de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'verwevingsgebied' en 'wro-zone wijzigingsgebied 1 ob (oude bouwlanden)'.
- de aanvraag is in strijd met artikel 19.1 van het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-eik' en artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', omdat recreatiewoningen niet rechtstreeks binnen de vigerende bestemmingsplannen toegestaan zijn.
- het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, incl. bijlagen.
- de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het toestaan van verblijfsrecreatief gebruik op deze locatie, specifiek in de vorm van:
 1. Een vakantiewoning binnen het bestaande bijbehorend bouwwerk van de woonbestemming;
 2. Twee recreatieverblijven (in de vorm van een 'Amerikaanse Airstream- trailer of Schoolbus') binnen de agrarische bestemming;
 3. De mogelijkheid om een extra tent met twee slaapplekken binnen de nabijheid van de verblijven genoemd onder punt 2 te plaatsen;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Landschappelijke inpassing

De recreatieve verblijven op het agrarische bestemmingsvlak mogen alleen gerealiseerd en gebruikt worden wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan (1894/2023/2796245) maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat het eerste recreatieve verblijf in gebruik is genomen. De plantperiode loopt van 1 november tot en met 1 maart. Na realisatie bent u verplicht de landschappelijke inpassing te beheren en in stand te houden. Zoals ook opgenomen in het landschapsplan.

Plan wijzigingen op basis van de zienswijzen

In aanvulling op de bestaande voorschriften worden de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

- Op het recreatieterrein mogen maximaal 14 gasten tegelijkertijd aanwezig zijn. Bij de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse school bus mag per voornoemd verblijfsobject maximaal 1 tent met 2 slaapplekken worden geplaatst. Het plaatsen van 1 tent bij de vakantiewoning is niet toegestaan.
- Het plaatsen van extra tenten is gekoppeld aan de verhuur van het verblijfsobject. Dat wil zeggen dat alleen de huurder van de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus maximaal 1 tent mogen bijplaatsen.
- Het recreatieve gebruik van de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus is alleen toegestaan vanaf 1 april tot en met 31 oktober van elk jaar.
- Uitsluitend de hoofdbewoner van de woning Baarloseweg 41 mag het recreatiebedrijf exploiteren.

Nota van zienswijzen – Omgevingsvergunning voor het oprichten van een kleinschalig recreatief bedrijf aan de Baarloseweg 41 Kessel

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een kleinschalig recreatief bedrijf aan de Baarloseweg 41 te Kessel.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 1 september 2023 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen.

Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld. De ingekomen zienswijzen zijn genummerd, samengevat en beantwoord. Aan het einde volgt een conclusie waarbij wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanvulling of wijziging van de omgevingsvergunning.

Zienswijze 1

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 2831450. Deze zienswijze is binnengekomen op 3 oktober 2023.

Samenvatting

1. De indiener geeft aan dat met initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt om nadelige gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat zoveel als mogelijk te beperken, in het bijzonder de privacy. De afspraken bestaan uit het realiseren van een schutting over de gehele lengte van het perceel met een minimale hoogte van 1,80 meter en dat in de achtergevel van het gebouw geen ramen worden geplaatst.
2. Het is onbegrijpelijk dat geen welstand- en/of beeldkwaliteitstoetsing heeft plaatsgevonden ten aanzien van de recreatieverblijven.
3. Indiener verwacht parkeeroverlast aan de al drukke Baarloseweg.
4. Indiener is van mening dat zijn woning in waarde vermindert en hij planschade leidt.
5. Indiener vraagt zich af of de omgevingsvergunning permanent wonen in de recreatieverblijven mogelijk maakt.

Inhoudelijke reactie

1. Alhoewel privaatrechtelijke afspraken niet bindend zijn in een vergunningtraject kan het realiseren van een schutting met een hoogte van minimaal 1,80 m veel zorgen over een mogelijke inbreuk op de privacy wegnemen. Verder worden er geen ramen geplaatst in de achtergevel van het vakantieverblijf. Vanuit het recreatieverblijf is er geen zicht op het perceel van indiener.
2. Slechts in beperkte gebieden in de gemeente gelden welstands- en/of beeldkwaliteitseisen. De locatie Baarloseweg 41 in Kessel is niet zo'n gebied. De recreatieverblijven worden achter de woning gerealiseerd. Er is daardoor geen (direct) zicht vanaf de openbare weg op de recreatieverblijven. Overigens zijn de recreatieverblijven zodanig gesitueerd dat deze voor omwonenden zoveel als mogelijk aan het zicht zijn onttrokken.
3. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het bestemmingsplan 'Paraplu plan Parkeernota Peel en Maas'. Ondanks dat de aanvraag naar aard en omvang geen bungalowpark is, is aangesloten bij de parkeernorm voor een bungalowpark. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per bungalow. Dit is worst case, want een bed & breakfast zit bijvoorbeeld op 1 parkeerplaats per kamer. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om daarin te voorzien door 5 vaste parkeerplaatsen en 3 aanvullende parkeerplaatsen te realiseren op het achter aansluitende terrein.
4. In een vergunningprocedure wordt niet beoordeeld of sprake is van planschade. Als indiener meent planschade te leiden kan hij hiervoor een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.
5. Een recreatieverblijf mag op grond van het bestemmingsplan niet worden gebruikt voor tijdelijke of permanente bewoning. Dit is niet aangevraagd en wordt ook niet vergund.

Zienswijze 2

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 2834455. Deze zienswijze is binnengekomen op 9 oktober 2023 en daarmee binnen de termijn. De zienswijze is ingediend door meerdere omwonenden.

Samenvatting

1. Indieners stellen planschade te ondervinden als gevolg van de omgevingsvergunning.
2. Het vergunnen van een kleinschalig recreatiebedrijf zet de deur open voor verdere uitbreiding.
3. Indieners hebben zorgen over de inrichting van het recreatieterrein. In het bijzonder vrezen zij hinder/ overlast te ervaren van licht, geluid, barbecues/ stookplaatsen. Daarnaast zijn indieners van oordeel dat zij in hun privacy worden aangetast.

4. Er zijn al genoeg recreatievoorzieningen in de omgeving. Er is geen behoefte aan nog één recreatievoorziening.

Inhoudelijke reactie

1. Zie de reactie bij zienswijze 1 onder punt 4.

2. Elk initiatief wordt beoordeeld aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en beleid. Het is dus niet zo dat het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning tot gevolg heeft dat er minder zware eisen worden gesteld aan de motivering als het voornemen bestaat om de recreatieve voorzieningen op het terrein verder uit te breiden.

3. Op het terrein worden op verschillende plekken lichtvoorzieningen aangebracht. De lichtvoorzieningen zijn aangeduid op een aanvullende situatietekening die deel uitmaakt van de definitieve omgevingsvergunning. Elke lichtvoorziening is toegelicht in een aanvullend stuk die ook deel uitmaakt van de definitieve omgevingsvergunning. Gelet op de aard en omvang van de lichtvoorzieningen in samenhang met de locaties daarvan is lichthinder voor de omgeving niet te verwachten.

In het akoestisch onderzoek is het onderdeel geluid beoordeeld. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een maximale invulling van de representatieve bedrijfssituatie (de vergunde situatie), waarbij ook het stemgeluid in de nachturen (1 uur stemgeluid per recreatieve voorziening) meegenomen. Op basis van de rekenresultaten wordt voldaan aan zowel de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit als voor de richtwaarden uit de VNG-brochure.

Ter hoogte van de zijdelingse perceelgrens Baarloseweg 39 is al een schutting aanwezig met een hoogte van 1,80 meter. Deze schutting is over de gehele lengte gerealiseerd en ligt in de bestemming 'Wonen'. Doordat het achterliggende terrein (bestemming 'Agrarisch') is omringd met grote bomen en struiken is het niet nodig om de schutting door te trekken tot aan de achterzijde van het terrein/ einde besluitvak. Deze groenvoorzieningen rondom het perceel moeten op grond van het landschappelijk inpassingsplan in stand worden gehouden. Dit is geborgd door middel van een vergunningvoorschrift. Hierbij is van belang dat de aangrenzende percelen geen achtertuinen zijn van omwonenden, maar op grond van het bestemmingsplan ook de bestemming 'Agrarisch' hebben. Deze percelen met een agrarische bestemming hebben een breedte van 14 meter. Er is dus voldoende afstand tot de achtertuinen van omwonenden aan de Molenstraat. De recreatievoorzieningen zijn bovendien gekeerd richting het terrein Baarloseweg 41 en zijn daardoor niet gekeerd naar de woningen aan de Molenstraat. Van zicht is niet of nauwelijks sprake.

Tegen overlastsituaties kan handhavend worden opgetreden. Dit is echter niet van belang voor deze omgevingsvergunningprocedure.

4. In Kessel zijn een aantal recreatiegebieden. Het gaat om de locaties Ondersteweg 2 (afstand tot Baarloseweg 41 ongeveer 630 meter), Groenstraat 4 en 5 (afstand tot Baarloseweg 41 ongeveer 1220 meter), Hazenakkerweg 12 (afstand tot Baarloseweg 41 ongeveer 760 meter) en de Heldenseweg 10 (afstand tot Baarloseweg 41 ongeveer 1300 meter). Deze locaties liggen daardoor op ruim voldoende afstand, liggen buiten de kern en zijn naar aard en omvang niet te vergelijken met het initiatief aan de Baarloseweg 41.

De aanvraag voor het adres Baarloseweg 41 is een kleinschalig initiatief in een van de 3 kernen waar extra wordt ingezet op recreatie en toerisme. Het initiatief wordt als onderscheidend gezien vanwege de overnachtingsvorm en draagt daarmee bij aan de doelstellingen vanuit de kaderstelling Ruimte en Economie, in het bijzonder programmadoel 3: 'We faciliteren initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de promotie van Peel en Maas als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming'.

Zienswijze 3

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 2835193. Deze zienswijze is binnengekomen op 11 oktober 2023 en is binnen de gestelde termijn aangevuld. De zienswijze is ingediend door meerdere omwonenden.

Samenvatting

1. Indieners stellen zich op het standpunt dat voorschriften ontbreken aan de omgevingsvergunning voor: het maximum aantal slaapplekken en het maximum aantal tenten per verblijfsobject, regels waaraan de tenten moeten voldoen, een maximum voor het aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig mag zijn op het terrein (zowel gasten als bezoekers van de gasten), de openingstijden, het aantal parkeerplaatsen dat nodig is, het niet toestaan van boekingen van jongeren onder de 21 jaar en het niet toestaan van harde geluiden na 22.00 uur. Volgens indieners is het onvoldoende om deze aspecten in de ruimtelijke onderbouwing te benoemen, omdat dit volgens hen in rechte niet afdwingbaar is.
2. Door recreatieve activiteiten toe te staan is wonen niet langer de hoofdzaak.
3. In de ruimtelijke onderbouwing is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende gemotiveerd. Daar komt volgens indieners bij dat de behoefte onvoldoende is aangetoond. Naar het oordeel van indieners zijn er namelijk al genoeg recreatiemogelijkheden in de omgeving.
4. In het akoestisch onderzoek is ten onrechte geen rekening gehouden met het geluid in de achtertuinen van de omliggende woningen.
5. Uit de aanvraag is gebleken dat er een hobbyschuur wordt gebouwd op de zijdelingse perceelgrens Baarloseweg 43. Onduidelijk is waarvoor deze hobbyschuur is bedoeld.
6. Onduidelijk is of er een lichtvoorziening is op het terrein van de recreatieve voorzieningen, omdat een lichtvoorziening lichthinder kan veroorzaken.
7. Indieners wijzen erop dat de landschappelijke inpassing alleen in de zomer aanwezig is, omdat alle bomen bladverliezend zijn. Daardoor hebben de gasten rechtstreeks zicht op de naburige percelen in de wintermaanden. Om de privacy ook in de wintermaanden te beschermen zijn indieners van mening dat een erfafscheiding nodig is.
8. Indieners vinden het onredelijk dat het belang van initiatiefnemer bij het exploiteren van een kleinschalig recreatiebedrijf zwaarder weegt dan het belang van omwonenden die daardoor overlast zullen ondervinden.

Inhoudelijke reactie

1. In de eerste plaats wordt voorop gesteld dat de stukken bij de aanvraag, zoals het businessplan en de ruimtelijke onderbouwing, deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Dat betekent dat initiatiefnemer zich daaraan moet houden.

De aanvraag bestaat uit het verbouwen van een bestaand gebouw tot vakantiewoning. Deze vakantiewoning heeft een oppervlakte van 98 m² waarin 6 slaapplekken worden gerealiseerd. Daarnaast worden twee recreatieve voorzieningen geplaatst, een Amerikaanse air stream trailer met een oppervlakte van 22 m² en/of een Amerikaanse schoolbus met een oppervlakte van 25 m², elk met 4 slaapplaatsen. Het maximaal aantal gasten is daardoor 14. Door de mogelijkheid om per verblijfsobject een tent van 8 m² te plaatsen met 2 slaapplekken (maximaal 3 tenten) is er een mogelijkheid tot het uitbreiden naar 20 slaapplekken.

Om het maximum aantal gasten die tegelijkertijd op het terrein aanwezig kunnen zijn te kunnen borgen wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat op het terrein maximaal 14 personen aanwezig mogen zijn. Hierbij wordt wel de optie open gehouden voor het plaatsen van maximaal 2 tenten bij de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus (maximaal 1 tent per verblijfsobject). Het plaatsen van 1 tent bij de vakantiewoning komt daardoor te vervallen. Om dit te borgen wordt daarnaast het voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden dat het plaatsen van extra tenten is gekoppeld aan de verhuur van het verblijfsobject.

Openingstijden zijn niet aan de orde. De vakantiewoning kan heel het jaar worden geboekt en worden gebruikt. De Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse school bus kunnen alleen worden geboekt en worden gebruikt in de periode 1 april tot en met 31 oktober van elk jaar. Om dit te borgen wordt aan de definitieve omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat het recreatieve gebruik

van de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse school bus uitsluitend gedurende die periode is toegestaan.

De recreatieve voorzieningen zijn niet leeftijdsgebonden, maar uit het businessplan volgt dat er wel een minimum leeftijd geldt van 21 jaar om te kunnen boeken. Het kleinschalige recreatiebedrijf is overigens wel meer gericht op familie en ouderen. Uit het businessplan blijkt bovendien dat initiatiefnemer erop toeziet dat er vanaf 22.00 uur geen harde geluiden meer mogen worden gemaakt (waaronder het afspelen van harde muziek). Dit wordt ook benoemd in de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de boekingen. Als gasten zich niet aan de Algemene Voorwaarden houden kunnen de gasten van het terrein worden verwijderd.

Voor het onderdeel parkeren zie de reactie bij zienswijze 1 onder punt 3.

2. Op grond van het bestemmingsplan is er bij een woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid om een bed & breakfast met maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken te realiseren. Een kleinschalige en ondergeschikte recreatieve functie is daardoor al ruimtelijk afgewogen. Het voorliggende initiatief is weliswaar naar aard en omvang groter dan een bed & breakfast met 2 kamers en 4 slaapplekken, maar is nog steeds kleinschalig en ondergeschikt aan de woonbestemming. Met een uitgebreide omgevingsvergunning zijn de mogelijkheden bovendien beperkter dan bij een recreatieve bestemming. De woonbestemming aan de Baarloseweg 41 blijft daardoor gehandhaafd waarbij initiatiefnemers er ook blijven wonen. Om te borgen dat er een koppeling is tussen de exploitant van het kleinschalige recreatieverblijf en de bewoner(s) van Baarloseweg 41 wordt aan de definitieve omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat alleen de hoofdbewoner van de woning Baarloseweg 41 het kleinschalige recreatieverblijf mogen exploiteren.

3. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Ook recreatieve voorzieningen kunnen onder omstandigheden worden aangemerkt als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Het moet daarbij wel gaan om een ontwikkeling die voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te worden beschouwd. Vanwege de kleinschaligheid van de recreatieve voorzieningen is daar in dit geval geen sprake van. De oppervlakte van het besluitvak is 6040 m², waarvan ongeveer 3530 m² in het buitengebied is gelegen (agrarische bestemming). De toekomstige vakantiewoning ligt in de woonbestemming/ bebouwde kom. De Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus liggen in het buitengebied.

Ten aanzien van de 'behoefte' wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 2 onder punt 4.

4. In het akoestisch onderzoek is bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omwonenden aangesloten bij de VNG-brochure. Bij de toetsing of aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan blijven tuinen buiten beschouwing (ECLI:NL:RVS:2023:4054).

Het gebied wordt getypeerd als gemengd gebied, omdat sprake is van gemengde functies (bedrijven en woningen). Voor de aanvraag is aangesloten bij een kampeerterrein (milieucategorie 3.1) waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. Vanwege de kleinschaligheid van het recreatiebedrijf zou deze overigens ingedeeld kunnen worden in een lagere milieucategorie (2) waardoor een lagere richtafstand geldt. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Binnen een contour van 30 meter bevinden zich vier woningen van derden. Dit zijn de woningen Baarloseweg 37, 38, 39 en 43. Voor de geluidbelasting op deze woningen is rekening gehouden met een maximale invulling van de representatieve bedrijfssituatie (de vergunde situatie), waarbij ook het stemgeluid in de nachturen (1 uur stemgeluid per recreatieve voorziening) meegenomen. Op basis van de rekenresultaten wordt voldaan aan zowel de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit als aan de richtwaarden uit de VNG-brochure.

5. De hobbyschuur wordt volledig geïsoleerd. Daardoor is eventuele geluidhinder voor de bewoners aan het aangrenzende perceel Baarloseweg 43 niet te verwachten. In de hobbyschuur is een wasruimte aanwezig. Daarnaast wordt de hobbyschuur gebruikt voor opslag en voor onderhoudswerkzaamheden aan de recreatieve voorzieningen.

6. Zie de reactie bij zienswijze 2 onder punt 3.

7. In de eerste plaats wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 2 onder punt 3. Als aanvulling daarop wordt opgemerkt dat initiatiefnemer op de zijdelingse perceelgrens Baarloseweg 43 over de gehele lengte in de bestemming 'Wonen' een schutting met een hoogte van 1,80 meter heeft geplaatst. Deze schutting is ingetekend op een aanvullende situatietekening die deel uitmaakt van de definitieve omgevingsvergunning.

Net zoals het geval is voor de schutting op de zijdelingse perceelgrens Baarloseweg 39 is het niet nodig om de schutting ter hoogte van de zijdelingse perceelgrens Baarloseweg 43 door te trekken tot aan de achterzijde van het perceel/ grens besluitvak (bestemming 'Agrarisch'), omdat het terrein is omringd met grote bomen en struiken. Deze groenvoorzieningen rondom het perceel moeten op grond van het landschappelijk inpassingsplan in stand worden gehouden. Dit is geborgd door middel van een vergunningvoorschrift. De bomen en struiken die het terrein omheinen zijn voldoende om zicht op omliggende percelen te voorkomen dan wel zoveel als mogelijk te beperken. In de zomermaanden zijn deze namelijk in volle bloei. In de wintermaanden (laagseizoen) zijn er over het algemeen minder gasten. Hierbij is van belang dat de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus niet te boeken zijn in de wintermaanden. In dat kader wordt ook opgemerkt dat het aangrenzende perceel geen achtertuin is van de bewoners aan de Baarloseweg 43, maar op grond van het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' heeft. De meest dichtbijgelegen recreatievoorziening tot het perceel Baarloseweg 43 is de beoogde vakantiewoning. Deze ligt op een afstand van ongeveer 26 meter hemelsbreed tot de perceelgrens en ongeveer 32 meter tot de woning. De afstand is daardoor ruim voldoende.

8. Uit bovenstaande beantwoording van de zienswijzen is gebleken dat een zorgvuldige en deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt door het kleinschalige recreatiebedrijf niet onevenredig aangetast. De belangen van omwonenden worden ook niet anderszins onevenredig geschaad. Om eventuele gevolgen voor de (woon)omgeving te voorkomen dan wel te beperken worden aan de definitieve omgevingsvergunning bovendien aanvullende voorschriften verbonden.

Conclusie

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen zijn een aantal zaken verduidelijkt. De definitieve omgevingsvergunning is hierop aangepast. Daarnaast hebben een aantal zienswijzen geleid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Ambtshalve wijzigingen

In aanvulling op de bestaande voorschriften worden de volgende voorschriften verbonden aan de definitieve omgevingsvergunning:

- Op het recreatieterrein mogen maximaal 14 gasten tegelijkertijd aanwezig zijn. Bij de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse school bus mag per voornoemd verblijfsobject maximaal 1 tent met 2 slaapplekken worden geplaatst. Het plaatsen van 1 tent bij de vakantiewoning is niet toegestaan.
- Het plaatsen van extra tenten is gekoppeld aan de verhuur van het verblijfsobject. Dat wil zeggen dat alleen de huurder van de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus maximaal 1 tent mogen bijplaatsen.
- Het recreatieve gebruik van de Amerikaanse air stream trailer en/of de Amerikaanse schoolbus is alleen toegestaan vanaf 1 april tot en met 31 oktober van elk jaar.
- Uitsluitend de hoofdbewoner van de woning Baarloseweg 41 mag het recreatiebedrijf exploiteren.