

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;
gezien de aanvraag d.d. 19 augustus 2022 van de heer A.A.M. Bos, Mingersborg28a, 6367 JX om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 Eco-lodges, het verbouwen van de schuur tot multifunctionele ruimte, het uitbreiden van het woonhuis d.m.v. vergroten kelder onder de wintertuin, het realiseren van een buitentrap naar de kelder en het dichtzetten van de wintertuinen, het aanbrengen van een gevelwijziging, het herbouwen van de bijkeuken, het realiseren van een in/uitrit aan de Korenweg, het realiseren van een werkplaats voor houtbewerking en het opschorten van de termijn voor het faciliteren van bruiloften met een afbouwregeling over een periode van 5 jaar op de locatie Mingersborg 28A, 6367 JX Voerendaal;

overwegende:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- dat het bouwplan is gelegen op de kadastrale percelen gemeente Voerendaal, sectie H, nummer(s) 307, 548, 608 en 710;
- dat deze locatie gelegen is in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Eikenhof' geldt, waarin de locatie is aangewezen als 'Gemengd - Retraiteland-goed' (artikel 3);
- dat op de locatie tevens sprake is van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (artikel 4) en 'Waarde – Landschapselementen' (artikel 5);
- dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan artikel 3 ten aanzien van:
 - a. het faciliteren van bruiloften buiten de periode zoals aangegeven in het bestemmingsplan onder specifieke gebruiksregels, artikel 3.5.5 'Bruiloften';
 - b. het verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke lodge met 3 meter in oostelijke richting, artikel 3.2.2, onder a;
 - c. het overschrijden van het maximum aantal m² van een aantal gebruiksfuncties binnen de aanduiding voor de multifunctionele schuur met verdieping en aanbouw met niet meer dan 10%, artikel 3.1 (conform oppervlaktes in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
 - d. het afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,50 meter en 5,00 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – lodge' met maximaal 10%, artikel 3.2.2, onder e;
 - e. het gebruiken van een gedeelte van de kelder onder het woonhuis voor kleinschalige houtbewerking, artikel 3.1 (conform aanduiding 'werkplaats voor houtbewerking' in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
- dat op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aanvraag derhalve mede wordt aangemerkt als een aanvraag om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op te heffen en de vergunning slechts geweigerd wordt indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat wij met toepassing van artikel 10.2 van de bestemmingsplan regels kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2. voor het verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke lodge met 3 meter in oostelijke richting aangezien de feitelijke situatie in het kader van het behoud van de bestaand boom daarom vraagt;
- dat wij met toepassing van artikel 10.1 van de bestemmingsplan regels kunnen afwijken van de maximale oppervlakten van de strijdige gebruiksfuncties binnen de aanduiding voor de multifunctionele schuur met verdieping en aanbouw aangezien de afwijking niet meer is dan 10% van het maximaal toegestane percentage;

gelet op:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het inrittenbeleid en de Algemene plaatselijke verordening;

besluiten:

aan de aanvrager een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplanse afwijking) juncto artikel 3.6.1, artikel 10.1 en 10.2 van de bestemmingsplan regels (specifiek in relatie tot artikel 3.6.1 conform aanduiding 'werkplaats voor houtbewerking' in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 lid 11 bijlage II Besluit omgevingsrecht (buitenplans, kruimelgevallen) ten behoeve van het toestaan van het faciliteren van bruiloften met hieraan ondergeschikte horeca gedurende een periode van vijf jaren ingaande op 1 mei 2024. In het eerste jaar zijn maximaal 60 bruiloften toegestaan, in het tweede jaar maximaal 50, in het derde jaar maximaal 40, in het vierde jaar maximaal 30 en in het vijfde jaar maximaal 20 bruiloften. Deze bruiloften mogen uitsluitend plaatsvinden in de orangerie met aangrenzende serre, met uitzondering van de officiële plechtigheid met ceremonie, waarvoor gebruik mag worden gemaakt van het buitenterrein;
- het maken, veranderen of gebruiken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onder de voorwaarden en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Voerendaal, 1 november 2022 (zaaknummer 2022-046073)

Namens burgemeester en wethouders,



Ralf Pakbier
Afdelingshoofd Omgevingsontwikkeling

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:1 juncto 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 23000, 6367 ZG Voerendaal.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

BIJLAGE

Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
2022-046073

Voorwaarden en nadere eisen ten aanzien van de activiteit “bouwen”, “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” en “uitrit aanleggen of veranderen”:

- Het aanvraagformulier en alle bij de aanvraag behorende rapporten worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit;
- Het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de afdeling Omgevingsontwikkeling ten minste 5 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 1. de start van de werkzaamheden, ontgravingswerk daarbij inbegrepen, (via het formulier startmelding bouwwerkzaamheden);
 2. het storten van beton;
 3. de gereedmelding c.q. ingebruikname van het bouwwerk, (via het formulier gereedmelding bouwwerkzaamheden);
- De houder van de omgevingsvergunning dient bij de uitvoering van het bouwplan rekening te houden met de navolgende voorwaarden vanuit de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg: Aanvrager geeft aan dat er een brandmeldinstallatie NEN 2535 met niet automatische bewaking wordt aangelegd. Dit is vanuit de brandweer niet perse een vereiste, indien men hiervan afwijkt dient men minimaal rookmelders conform NEN 2555 te plaatsen. Indien er wordt gekozen om een brandmeldinstallatie NEN 2535 met niet automatische bewaking toe te passen, dient men een PVE en ontruimingsinstallatie conform NEN 2575 ter beoordeling en goedkeuring bij de afdeling Omgevingsontwikkeling aan te leveren;
- De houder van de omgevingsvergunning dient in het kader van de nieuwe ontwikkeling (vóór in gebruik name van het gehele of een gedeelte van het complex) een nieuwe brandkraan (zoals aangegeven op de tekening blad 000) te realiseren. De definitieve aanleg van de bluswatervoorziening (brandkraan) dient in overleg met de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg te geschieden;
- De houder van de omgevingsvergunning dient vóór in gebruikname in overleg met de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg in het woonhuis draagbare blustoestellen van minimaal 6 kg/l blusmiddel te plaatsen;
- Voor zover nog niet ingediend, moeten de berekeningen c.q. tekeningen van alle beton, staal, hout en overige constructieonderdelen tenminste 4 weken voor uitvoering van de betreffende constructieonderdelen bij de contactpersoon van de afdeling Omgevingsontwikkeling ter goedkeuring zijn overgelegd;
- Zonder schriftelijke goedkeuring van de nog in te dienen berekeningen c.q. tekeningen van alle beton, staal, hout en overige constructieonderdelen mag u niet starten met het bouwen van de betreffende constructieonderdelen;
- Ten aanzien van de al ingediende constructieberekeningen en –tekeningen dienen de constructieve voorzieningen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde, goedgekeurde en gewaarmerkte constructieberekeningen en –tekeningen, (zie hierbij tevens bijgevoegd formulier advisering bouwconstructies);
- De houder van de omgevingsvergunning dient ten behoeve van de aanleg van de vuilwaterriolering van de lodges ter plaatse van de Koerenweg een doorsteek te realiseren. In overleg met de gemeente Voerendaal afdeling Omgevingsontwikkeling (team Openbare Werken) dient ter plaatse de definitieve doorsteek te worden bepaald. De werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente Voerendaal worden daarbij in beginsel door de gemeente of diens aannemer gerealiseerd. De aanlegkosten voor de doorsteek van de vuilwaterriolering zijn

voor rekening van de houder van de omgevingsvergunning. Mocht er een pomp nodig zijn op het terrein voor de vuilwaterriolering (dit is wel de verwachting) dan zijn de aanschaf-, en de onderhoudskosten voor rekening van de vergunninghouder. Het eventueel aanleggen van mantelbuizen voor overige kabels etc. behoort in overleg met de gemeente tot de mogelijkheden;

- De houder van de omgevingsvergunning heeft op tekening blad 000 een indicatie weergegeven op welke wijze men wenst om te gaan met het hemelwater c.q. regenwater. Met betrekking tot de uitvoering daarvan op de voorgestelde wijze heeft de gemeente Voerendaal geen opmerkingen. Het spreekt voor zich dat mocht hiervan worden afgeweken er mogelijk onderdelen vergunningplichtig kunnen zijn;
- Indien tijdens de werkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de afdeling omgevingsontwikkeling van de gemeente Voerendaal;
- De akoestisch voorzieningen dienen te worden uitgevoerd en te voldoen aan het bijgevoegde en gewaarmerkte akoestisch rapport Spider Monkey Consultancy d.d. 19-08-2022 met kenmerk ROIL220801/20190103-2 en de nadere aanvulling d.d. 27 september 2022 'motivering bij akoestisch onderzoek';
- De te realiseren parkeerplaats, zoals aangegeven op tekening blad 000 dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden ten behoeve van het onderhoudige project, waardoor het parkeren op het eigen terrein wordt gewaarborgd;
- De voorzieningen voor de bed & breakfast en de afzonderlijke eco-lodges mogen niet functioneren als een zelfstandige woning(en) ten behoeve van permanente bewoning;
- De bed & breakfast mag aan maximaal 8 personen slaappleatsen bieden verdeelt over 4 kamers en elke-lodge mag aan maximaal 4 personen slaappleatsen bieden;
- De uitrit voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Voerendaal overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) na overleg met de vergunninghouder zal worden aangelegd;
- De aanlegkosten voor de uitrit op grondgebied van de gemeente Voerendaal zijn voor rekening van de houder van de omgevingsvergunning en zullen te zijner tijd in rekening worden gebracht
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van de accommodatie alvorens de melding brandveilig gebruik is goedgekeurd.

Voorschriften van algemene aard:

- De bouwwerkzaamheden dienen te geschieden op een dusdanige wijze dat overlast ten gevolge van stof etc. voor weggebruikers, en gebruikers van de naburige percelen tot een minimum wordt beperkt;
- De bouwwerkzaamheden dienen te geschieden op een veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers;
- Tijdens de duur van de bouwwerkzaamheden moet op een afdoende wijze kenbaar worden gemaakt dat het voor onbevoegde personen verboden is het terrein te betreden;
- De door de Arbeidsinspectie opgestelde voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken dienen te worden nageleefd;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;

gezien de aanvraag d.d. 18 juli 2018 van de heer A.A.M. Bos, adres Mingersborg 28 A, 6367 JX, Voerendaal om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bedrijfswoning tot bed & breakfast en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur op het adres Mingersborg 28A, kadastraal gemeente Voerendaal sectie H nr. 710;

overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- de aanvraag betreft de vestiging van vier B&B-kamers voor maximaal 8 personen in de agrarische bedrijfswoning en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur;
- het ingediende plan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013";
- ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' geldt;
- binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie niet zonder meer is toegestaan;
- het plan onderdeel uitmaakt van een groter plan voor omvorming van het bestaande agrarische bedrijf tot "ontspanningslandgoed";
- voor de landgoedvorming inmiddels een (concept-)eindplan gereed ligt met functieopgave en integraal inpassingsplan;
- dit eindplan op basis van een eigenstandige beoordeling een aparte planologische procedure doorloopt;
- de aanvraag voor omvorming van de bedrijfswoning tot B&B, verhoging van het dak van de woning en verandering van het aanzicht van de agrarische schuur evenwel in samenhang met de landgoedvorming is beoordeeld;
- dit met name betrekking heeft op het beoogde functieprogramma en de gewenste uniforme hoogwaardige uitstraling van de bebouwing (na verbouwing) bijvoorbeeld door materiaalgebruik, kleurstelling en vormgeving;
- een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling voor maximaal 8 personen, gevestigd in de bedrijfswoning, passend wordt geacht in de omgeving;
- parkeren ten behoeve van bezoekers van de B&B plaatsvindt op eigen terrein;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (strijdigheid van de activiteit met het bestemmingsplan) slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, die ten behoeve van de vereiste motivering integraal deel uit maakt van dit besluit;
- de belangen van derden ons inziens niet in het geding zijn;
- niet is gebleken dat er planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren dan wel ruimtelijke bezwaren anderszins zijn;

- het plan is getoetst aan de welstandseisen en op 1 augustus 2018 akkoord is bevonden, mits het dakvlak van de schuur in de kleur zwart wordt uitgevoerd (zonnepanelen inclusief rand, regels, sandwichpanelen en dergelijke) op basis waarvan geoordeeld is dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- het plan voor advies is voorgelegd aan de Brandweer Zuid-Limburg en op 18 september 2018 akkoord is bevonden;
- de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de overige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;
- het ontwerpbesluit met ingang van 11 oktober 2018 gedurende zes weken in het kader van de procedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen, van welke terzieslegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- tegen dit ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend;
- de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd door het sluiten van een overeenkomst met aanvrager waarin deze heeft verklaard mogelijke planschade voor zijn rekening te nemen

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten:

aan de heer A.A.M. Bos een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit);

onder de voorwaarden dat:

- het verbouwen van de bedrijfswoning tot bed & breakfast voor maximaal 8 personen en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- het dakvlak van de schuur in de kleur zwart wordt uitgevoerd (zonnepanelen inclusief rand, regels, sandwichpanelen en dergelijke);
- de hoofdconstructie minstens 30 minuten brandwerend wordt uitgevoerd;
- een kwaliteitsverklaring van de brandvertragende houten geveldelen, minstens 3 weken voor het aanbrengen van deze geveldelen, ter beoordeling worden ingediend bij gemeente Voerendaal;
- constructieberekeningen en tekeningen minstens 3 weken voor start van de werkzaamheden, ter beoordeling worden ingediend bij gemeente Voerendaal;

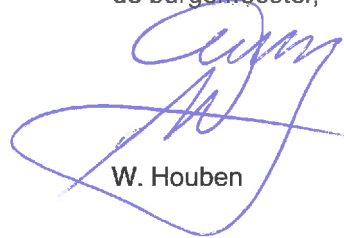
Het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit.

Voerendaal, 4 december 2018 (zaaknummer 47637)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,



H.H.M. Timmermans



W. Houben

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Roermond, locatie Roermond, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Daarnaast kunt u – indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dit vereist – aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken ter zake een voorlopige voorziening te treffen.

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