

Omgevingsvergunning

Nummer: 2011-0350
Grondslag: artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Datum: 19 januari 2012

Aanvraag

Wij ontvingen op 28 juli 2011 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren en in stand houden van een kunstatelier annex Bed and Breakfast (B&B) op de locatie Rijksweg 215 Malden, kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie C, nummer 2869.

Besluit

Wij besluiten voor dit project de omgevingsvergunning te verlenen conform de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken, waaronder een Ruimtelijke Onderbouwing, welke deel uitmaken van de vergunning, waarbij de voorschriften gelden die als 'Bijlage voorschriften omgevingsvergunning nummer 2011-0350' bij dit besluit zijn gevoegd.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- RO (afwijken van de bestemming) Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub3 Wabo

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd. De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben vanaf 15 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking in te dienen is gebruik gemaakt door de heer mr. M.J.A. Arts, advocaat, namens de heer A. Fleuren, Rijksweg 213 te Malden deze heeft op 21 oktober 2011 zienswijzen ingediend. Van de ingebrachte zienswijzen is een samenvatting gemaakt en voorzien van onze reactie. De aanvraag, de conceptvergunning en de zienswijzen zijn aan de orde geweest in de B&W vergadering van 20 december 2011. B&W hebben besloten aan het verzoek medewerking te verlenen. De zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbesluit niet vast te stellen. De samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop zijn onder dit besluit opgenomen.

Overwegingen

Het besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

Volledigheid aanvraag

Alle activiteiten waarvoor op grond van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning nodig is en die voor realisering van dit project uitgevoerd moeten worden, zijn aangevraagd.

Volledigheid ingediende gegevens

Alle volgens de Ministeriele regeling omgevingsrecht noodzakelijke gegevens en bescheiden om de aanvraag te kunnen beoordelen zijn bij de aanvraag ingediend.

Artikel 2.12 Wabo: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

De aanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van gronden of bouwwerken. Het perceel Rijksweg 215 te Malden is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003". Het perceel heeft daarin de bestemming "Niet-agrarische bedrijven- activiteit opslag materialen (binnen)". Op grond van artikel 20 van de regels van het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, dat zich bezig houdt met de opslag van goederen in de bedrijfsgebouwen. Het gebruiken van een deel van de woning en bedrijfsgebouwen voor kunstatelier annex B&B is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor dit gebruik af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren en in stand houden van een kunstatelier annex B&B in een deel van de woning en bedrijfsgebouwen op het perceel. Het atelier is bestemd voor een op kleine schaal georiënteerde groep van mensen die onder leiding van een gediplomeerde beeldende kunstenaar/ leraar zich willen bekwamen in de kunst. Het gaat om groepen van ongeveer 6 personen die zich bezighouden met beeldhouwen of kunstschilderen in de ruimste zin van het woord. Ook worden er lezingen, workshops en kinderkunst gebezigd. In de praktijk blijkt er vraag te zijn naar tweedaagse schilder- of beeldhouwworkshops. Deze zullen hoofdzakelijk in het weekend plaats vinden. Hiervoor wordt een B&B-accommodatie ingericht in een deel van het bedrijfsgebouw en een deel van de woning.

De activiteiten (kunstatelier en B&B-activiteiten) worden uitgeoefend door de bewoner/bewoonster van de woning Rijksweg 215 te Malden in een deel van de woning en de bedrijfsgebouwen, zoals dat is aangegeven op de tekening, die behoort bij de aanvraag en welke deel uit maakt van de vergunning. Aan de woning en de bedrijfsgebouwen vinden geen ingrijpende veranderingen plaats. Door de afwijking wordt het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig aangetast.

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante regelgeving en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na verstrijken van de beroepstermijn van zes weken. Indien binnen de beroepstermijn een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de rechtbank, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag zendt de heffingsambtenaar separaat een gespecificeerde nota.

RK/Sj/ch

Malden, 19 januari 2012

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;
Namens dezen,

W.F.J.P. Elemans.
hoofd afdeling fysieke leefomgeving.

Beroep algemeen (rechtbank):

Tegen de genomen beslissing kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief, beroep instellen bij de rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Belanghebbenden kunnen nadat beroep is ingesteld, desgewenst de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem, om een voorlopige voorziening verzoeken.

Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning ten behoeve het realiseren en instandhouden van een kunstatelier annex bed en breakfast in een deel van de woning en de bedrijfsruimte op het perceel Rijksweg 215 te Malden

Aanvraag om omgevingsvergunning

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren en in stand houden van een kunstatelier annex B&B in een deel van de woning en de bedrijfsruimte op het perceel Rijksweg 215 te Malden. Het atelier is bestemd voor een op kleine schaal georiënteerde groep van mensen die onder leiding van een gediplomeerde beeldende kunstenaar/ leraar zich willen bekwamen in de kunst. Het gaat om groepen van ongeveer 6 personen die zich bezighouden met beeldhouwen of kunstschilderen in de ruimste zin van het woord. Ook worden er lezingen, workshops en kinderkunst gebezigd. In de praktijk blijkt er vraag te zijn naar tweedaagse schilder of beeldhouwwerkshops. Deze zullen hoofdzakelijk in het weekend plaats vinden. Hiervoor wordt een B&B-accommodatie ingericht in een deel van het bedrijfsgebouw en een deel van de woning.

De activiteiten (kunstatelier en B&B) worden uitgeoefend door de bewoner/bewoonster van de woning Rijksweg 215 te Malden in een deel van de woning en de bedrijfsgebouwen, zoals dat is aangegeven op de tekening, die behoort bij de aanvraag. Aan de woning en de bedrijfsgebouwen zullen geen ingrijpende veranderingen plaats vinden.

Vigerend bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van gronden of bouwwerken. Het perceel Rijksweg 215 te Malden is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003". Het perceel heeft daarin de bestemming "Niet-agrarische bedrijven- activiteit opslag materialen (binnen)". Op grond van artikel 20 van de regels van het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, dat zich bezig houdt met de opslag van goederen in de bedrijfsgebouwen. Het gebruiken van een deel van de woning en bedrijfsgebouwen voor kunstatelier annex B&B is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor dit gebruik af te wijken van het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 kan de omgevingsvergunning slechts 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.

Stedenbouwkundige inpassing

Het kunstatelier kan beschouwd worden als een aan-huis-gebonden beroep. Het beleid van de gemeenteraad is er op gericht om in alle bestemmingsplannen aan huis gebonden beroepen toe te staan. Tevens wil de gemeenteraad in elke woning B&B-accommodatie toestaan. In het in 2011 in werking getreden bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn aan huis gebonden beroepen en/of bed & breakfast bij recht toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan zal binnenkort worden herzien. Dan zullen genoemde functies bij recht mogelijk worden.

Aan de woning en de bedrijfsgebouwen vinden geen ingrijpende veranderingen plaats. Door de medewerking wordt het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast. Genoemde activiteiten zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Parkeren en ontsluiting

Het verlenen van vergunning heeft geen gevolgen voor het parkeren in de omgeving. Op eigen terrein is voldoende parkeermogelijkheid.

Flora en fauna

Er zijn geen nadelige effecten voor flora en fauna te verwachten .

Geluid

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Het bepaalde in het hoofdstuk luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer is niet van toepassing.

Water

De wijziging van het gebruik heeft geen ongunstige consequenties voor de waterhuishouding.

Archeologie

Omdat er geen sprake is van bebouwing is dit aspect niet van toepassing.

Externe veiligheid, hindercirkels etc.

Dit aspect is niet van toepassing.

22 augustus 2011

Zienswijzennotitie

Samenvatting van de namens de heer Fleuren, Rijksweg 213 te Malden, ingebrachte zienswijzen en de reactie van B&W

1.Handhaving van eerder kenbaar gemaakt bezwaren in een brief van 20 maart 2011.

Het kunstatelier veroorzaakt geluidsoverlast, overlast door de verkeersaantrekkende werking, ook in het weekend en dat in een natuurgebied.

Reactie

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren en in stand houden van een kunstatelier annex B&B in een deel van de woning en bedrijfsgebouwen op het perceel. De activiteiten zijn kleinschalig en worden uitgeoefend door de bewoonster van de woning Rijksweg 215. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 1997, herziening 2003' heeft het perceel Rijksweg 215 de bestemming "Niet-agrarische bedrijven - activiteit opslag materialen (binnen)". Het kunstatelier en de B&B zullen ruimtelijk gezien geen zwaardere beslag leggen op de omgeving dan het toegestane bedrijf. Eventuele (geluids)overlast van gebruikers op het bij de bebouwing behorende erf is geen ruimtelijk aspect. Van een natuurgebied is geen sprake nu de naast gelegen gronden de bestemming "niet-agrarische bedrijven" en "Agrarisch gebied" hebben.

2.Vereiste 'verklaring van geen bedenkingen' ontbreekt

De gemeenteraad heeft geen verklaring van geen bedenking afgegeven.

Reactie

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad besloten het werkingsbereik van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 aan te wijzen als categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenking als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht niet vereist is indien er sprake is van plannen die voorzien in de bouw van ten hoogste tien woningen dan wel van plannen die voorzien in de bouw van hoofdgebouwen (niet zijnde woningen) met een oppervlakte van ten hoogste 1500m². De onderhavige aanvraag valt onder laatst genoemde categorie.

3.Strijd met vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening' en een 'goede ruimtelijke onderbouwing'

De stelling dat de activiteit niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' is onvoldoende onderbouwd. Het ontwerpbesluit ontbeert een goede ruimtelijke onderbouwing. Het aspect parkeren is niet goed afgewogen omdat nu juist het parkeren voor overlast zorgt.

Reactie

Het college is van oordeel dat de activiteit, welke als een kleinschalige afwijking van het gebruik kan worden aangemerkt, niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom deze stelling onjuist is. Evenmin wordt aangegeven waarom de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is. Dat de onderbouwing slechts uit twee pagina's bestaat wil niet zeggen dat de onderbouwing onvoldoende, maar duidt er meer op dat de wijziging van de activiteit beperkt is. Met betrekking tot het aspect parkeren wordt opgemerkt dat bij de ruimtelijke afweging van belang is of er voldoende parkeergelegenheid is; niet gekeken wordt naar de gedragingen van de gebruikers van

deze parkeerplaatsen.

4. Belangafweging dient in nadeel van aanvrager en diens gewenste gebruik uit te vallen

De heer Fleuren is van oordeel dat hij bij vergunningverlening op ernstige en onevenredige wijze in zijn belangen wordt geschaad.

Reactie

Bij afwijking van het bestemmingsplan moeten alle daarbij betrokken belangen worden afgewogen.

Aanvrager heeft aangegeven op kleinschalige wijze (kunst)cursussen te (willen) geven en beperkte overnachtingsmogelijkheid te (willen) bieden. Aanvrager wil dit in haar eigen woning doen; tevens kan zij daarmee extra inkomen genereren.

Door de vergunning mag het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast en mogen de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.

De activiteiten vinden plaats binnenshuis. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; ook wordt de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt.

5. Extra focus en kritiek op kunstatelier in het bijzonder

Met de vergunning wordt een onbegrensd gebruik als professioneel kunstatelier mogelijk. Alleen met een beperking dat het kunstatelier niet na 19.00 uur en op zondag open is kan worden ingestemd.

Reactie

Zoals op de bij de aanvraag behorende tekening is aangegeven is de ruimte voor kunstatelier en B&B beperkt. Aanvrager heeft te kennen gegeven dat de maximale groepsgrootte 6 cursisten bedraagt.

Wanneer extra ruimte in beslag wordt genomen zal daarvoor een nieuwe procedure moeten worden gevolgd. Tegen het gebruik in de avonduren bestaat geen bezwaar, omdat daartegen geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Mogelijke overlast door het aan en af rijden van auto's is geen reden om geen medewerking te verlenen. Aanvrager heeft te kennen gegeven dat het atelier op zondag nagenoeg niet geopend zal zijn. Overigens wordt opgemerkt dat het bedrijf van de heer Fleuren sterk verkeersaantrekkend is en dat dit bedrijf op twaalf zondagen geopend is. Mogelijke overlast van de bezoekers van het kunstatelier valt daarbij in het niet.

6. Extra focus en kritiek op B&B in het bijzonder

Met de vergunning wordt een onbegrensd gebruik als professioneel kunstatelier mogelijk. Niet is aangegeven wat de frequentie, het aantal, de duur en het jaarlijks totaal van het verblijf zou zijn en wat de groepsgrootte is.

Reactie

De functie B&B vindt plaats in de bedrijfswoning. Ruimtelijk gezien bestaat daartegen geen bezwaar, mits dit beperkt is. Aanvrager heeft te kennen gegeven dat het om vier slaapplekken gaat. Het gaat dus om een beperkte activiteit. Het toestaan van deze functie past in het gemeentelijk beleid dat bed en breakfast in woningen toestaat.

Achtergrond informatie

De heer Fleuren ziet niet in dat het voornemen van aanvrager te rijden is met diens houding ten opzichte van de heer Fleuren en diens wensen. De heer Fleuren doelt hier op het beroep dat aanvrager heeft aangetekend tegen de aan de heer Fleuren verleende vergunning inzake de overnachtingsmogelijkheid in het bedrijfsgebouw op Rijksweg 213 te Malden.

Reactie

Deze informatie wordt voor kennisgeving aangenomen..

Conclusie

Op grond van bovenstaande zien wij geen reden de gevraagde vergunning niet te verlenen.

14-12-2011RK

Bijlage voorschriften omgevingsvergunning nummer 2011-0350

Artikel 2.10 Wabo: voorschriften tijdens de bouw, bij voltooiing en ingebruikneming van een bouwwerk

1. Aanvang en voortgang werkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning intrekken indien binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning geen aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, en/of indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

De omgevingsvergunning, eventuele andere benodigde vergunningen en het bouwveiligheidsplan dienen op het bouwterrein aanwezig te zijn en op verzoek aan het gemeentelijk toezicht ter inzage worden gegeven.

2. Gereedmelding van (onderdelen van) de werkzaamheden

- a. onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het gemeentelijk toezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving;
- a. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van de werkzaamheden bij het gemeentelijk toezicht gemeld.

3. Verbod tot ingebruikneming

- a. Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het gemeentelijk toezicht;
 - b. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.