

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

De heer B.C.J. van Ineveld
Kaardenbekerweg 25
6343 RE Klimmen

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk Zaak 55825	Voerendaal 4 december 2019
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning		Behandeld door Martijn Mevis	Bijlagen

Geachte heer van Ineveld,

VERZONDEN 04 DEC. 2019

Aanvraag:

Wij hebben van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen m.b.t. de realisatie van een tweede vakantie-appartement, legalisatie van een paddock en terreininrichting op de locatie Kaardenbekerweg 25 te Klimmen. De aanvraag behoeft behalve het onderdeel 'bouwen' en 'aanleggen' ook toestemming betreffende 'afwijkend gebruik' van het bestemmingsplan.

Beoordeling:

Verleden jaar is vergunning verleend voor de verbouwing van een (hobby)atelier annex gastenverblijf in een de vrijstaande schuur tot B&B. Vanwege het aanwezige voorzieningenniveau, o.a. kitchenette en doucheruimte, kwalificeert deze ruimte eerder als vakantiewoning dan als B&B. U verzoekt deze kwalificatie alsnog als zodanig op te nemen in de vergunning. Wij gaan met deze aangepaste beschrijving, die overigens verder geen juridische of beleidsmatige consequenties heeft, akkoord.

U beoogt het hoofdgebouw uit te breiden ten behoeve van een tweede vakantieappartement, dat deels wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en voor het overige in de nieuwbouw. Op de begane grond wordt de entree en badkamer gerealiseerd, samen groot 12m², met een overkapping van 13m². Op de verdieping komt een kitchenette en een slaapkamer. Het 2^e vakantieappartement heeft een oppervlakte van ca. 55m².

Vakantie-appartement:

In 2007 en volgende jaren is deze voormalige agrarische locatie nagenoeg geheel

gesloopt en met behoud van karakteristieke elementen herbouwd. Het atelier, zoals dat in 2007 is vergund, was in de oorspronkelijke opzet bedoeld voor hobbymatig gebruik. Bij uitvoering van de verbouwing heeft u echter gekozen om de ruimte geschikt te maken als verblijfsvertrek door in het atelier sanitaire voorzieningen, een keuken en een slaapkamer te realiseren. Bij besluit van 6 februari 2018 is vergunning verleend voor de vestiging aldaar van een B&B (vakantiewoning).

U bent enthousiast over het 'gastheerschap' en ontvangt positieve reacties van de gasten. U merkt dat er vraag is naar kleinschalige maar hoogwaardige verblijfsaccommodatie, gericht op rust, en daarom heeft u bedacht om een tweede vakantie-appartement toe te voegen. U bent actief lid geworden van het ondernemersinitiatief Land van Kalk en stimuleert de bezoeker de Romeinse geschiedenis van Zuid Limburg te ontdekken en brengt de lokale culturele tradities onder de aandacht. De beide verblijven zijn wat betreft doelgroep toegankelijk voor maximaal twee volwassen (geen groepen en gezinnen) ten behoeve van kortdurend recreatief verblijf.

De bebouwing heeft karakteristieke uitstraling door het materiaal gebruik (gevels van Mergel en Kundersteen) en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing (een statig hoofdhuis met volume en aangebouwde schuur). Voorts is aan de linkerkant van de woning nog een haaks op de (hoofd)bebouwing vrijstaande schuur aanwezig. Deze is in gebruik voor de stalling van een aantal paarden (hobbymatig gehouden) en de opslag van stro en hooi.

Het pand is landelijk gelegen, goed bereikbaar en landschappelijk voldoende aantrekkelijk voor realisatie van een vakantieverblijf. Voor parkeren voor de gast(en) is op eigen erf voldoende ruimte aanwezig.

Het tweede vakantie-appartement heeft net als het bestaande vakantie-appartement twee slaapplekken en de ontwikkeling behoeft vanwege kleinschaligheid niet regionaal te worden afgestemd (wel gemeld). In totaal biedt het pand straks vier slaapplekken in twee eenheden. Kleinschaligheid en hoogwaardigheid is nog steeds geborgd binnen het door aanvrager aangeboden en bij de aanvraag beschreven planconcept.

Paddock:

De paddock is niet gedraineerd en omzoomd door een kastanje houten afrastering van 1.20m. hoog. Hetzelfde geldt voor de paardenwei. De paddock dient met name in de winter als buitenverblijf voor de paarden en de pony's en was te klein geworden, waardoor deze een modderpoel werd en de dieren last kregen van ontstekingen. Nadat de paddock in 2017 is uitgebreid is deze overlast verdwenen.

Terreininrichting:

De tuininrichting is een gezamenlijk idee van de buurtvereniging. Door de inrichting met een vaste lange tafel heeft u de mogelijkheid de ouderen uit het dorp van een maaltijd te voorzien. Zo'n buurtdiner heeft inmiddels tweemaal plaatsgevonden. De beide middagen waren goed bezocht en zeer geslaagd, zodat u de wens heeft de sfeer van een 'tafel in de wei' en de terreininrichting (houtkrullen) te behouden.

Zienswijze:

Er is een zienswijze ontvangen n.a.v. de kennisgeving van de aanvraag. De indiener is van mening dat een verdere aantasting van de landschappelijke waarde van het gehucht Craubeek plaatsvindt, waar het landelijke en historische dorpsgezicht van Craubeek toch al onder druk staat vanwege het reusachtige bedrijf van Horsmans. Daarnaast zijn er al diverse B&B-bedrijven in Craubeek, terwijl de eigen woningzoekenden met een kleine beurs geen kans maken. Leegkomende woningen worden vaak gekocht door kapitaalkrachtige mensen van buiten. Steeds meer panden worden verhuurd aan vakantiegangers. De dochter van inspreker woont noodgedwongen thuis en bij de burens is dat ook het geval. De gemeente dient voorkeur te geven aan de bouw van betaalbare woningen voor de eigen inwoners.

Conclusie:

De activiteit is kleinschalig van opzet en wordt grotendeels binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Voor zover de bebouwing wordt uitgebreid vindt dit volledig plaats aan de achterzijde van het pand. De paddock en de terreininrichting zijn wel zichtbaar maar hebben een beperkte ruimtelijke uitstraling. De ondergrond bestaat uit zand respectievelijk houtkrullen. De 'tafel' dient voorts het doel van ontmoeting en is vooral een klein leefbaarheidsinitiatief. De bebouwing en de landelijke omgeving zijn aantrekkelijk voor de realisatie van een extra vakantieverblijf. De gasten kunnen wat betreft bereiding van eten, douche en toilet gebruik maken van de aanwezige voorzieningen in het gastenverblijf. De activiteiten doen geen afbreuk aan de fysieke woonomgeving. Er is voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein aanwezig.

Wij beschouwen de aangevraagde activiteiten dan ook als passend binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving en hebben in onze vergadering van 3 december jl. besloten principe-medewerking aan uw aanvraag te verlenen.

De ontvangen zienswijze is ongegrond. Ontwikkelingen op de lokale woningmarkt hebben onze nadrukkelijke aandacht maar houden geen enkel verband met het verlenen van toestemming (op aanvraag) voor de realisatie van een vakantie-

appartement. Inspreker wordt door ons geïnformeerd.

Voorwaarden:

Omwille van behoud van het (landelijk) woonkarakter en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving nemen wij in de (ontwerp)vergunning een aantal voorwaarden op:

- Het gastenverblijf mag niet worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning
- Parkeren vindt duurzaam plaats op eigen terrein.

De woonfunctie dient gelet op de gegeven bestemming de belangrijkste functie te blijven. Daarom zijn wij van oordeel dat met vier recreatieve slaapplekken in twee eenheden de maximum capaciteit binnen de woonbestemming is bereikt. Hetzelfde geldt voor de paddock. Deze is met een afmeting van 33m. bij 20m. voor hobbymatig gebruik maximaal gedimensioneerd. Omdat de paddock verder niet is gedraineerd, kan hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren.

Wij zijn wel van oordeel dat ten behoeve van behoud van omgevingskwaliteit de voorwaarden op zijn plaats is dat de weide en de paardenbak, behalve de kastanje-houten omheining, tevens van een landschappelijke inpassing moeten worden voorzien. Uiteraard mag geen verlichting worden aangebracht. Tevens dient de ruimtelijke uitstraling zich blijvend te beperken tot het hobbymatig houden van dieren. Mede gezien de voorzieningen, de stal en het aantal dieren is daarvan de grens bij het honoreren van de aanvraag bereikt.

Vervolg procedure:

De aanvraag moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De ontwerp-vergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt digitaal beschikbaar gesteld o.a. middels aanlevering door u van een digitale dataset. Met u is uit kostenefficiëntie afgesproken dat u een ruimtelijke onderbouwing pas aanlevert, nadat wij in beginsel met de aanvraag hebben ingestemd. Aangezien deze beginsel-instemming is uitgesproken, kunt u een (concept)ruimtelijke onderbouwing en dataset aanleveren. Uw stedenbouwkundig adviseur kan dit afstemmen met ondergetekende.

Na ontvangst en goedkeuring van de ruimtelijke onderbouwing en ontvangst van de dataset leggen wij de ontwerp-vergunning gedurende zes weken ter inzage. Eenieder heeft het recht tijdens deze periode een zienswijze in te dienen.

Onderwerp
Aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk
55825

Voerendaal
04-12-2019

Paginanummer
5

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
voor dezen,
ADVISEUR RUIMTELIJKE ORDENING

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

M.J.J. Mevis