

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;

gezien de aanvraag d.d. 27 februari 2014 van de heer J. T. Janssen, adres Kalfshofweg 1, 6343 PG Klimmen om een omgevingsvergunning voor het renoveren van het bakhuis en het houden van workshops en bakken van brood in het bakhuis, het intern verbouwen van de woning in de monumentale boerderij en het renoveren van de achtergevel van de monumentale boerderij op het adres Kalfshofweg 1, 6343 PG Klimmen, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie O, nummer 17;

overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- de hoeve is opgenomen in het monumentenregister met nummer 37925;
- het plan voor advies is voorgelegd aan de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed, welk advies wij op 10 oktober 2014 hebben ontvangen en positief luidt;
- het plan voor advies is voorgelegd aan de Monumentencommissie en op 25 maart 2015 (onder voorwaarden) akkoord is bevonden;
- de aanvraag voorziet in een in pandige uitbreiding van de bedrijfswoning en het realiseren van een bijeenkomstfunctie in het bakhuis alsmede het restaureren van dit bakhuis;
- de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2013;
- de aanvraag in strijd is met de bouw- en gebruiksvoorschriften van dit bestemmingsplan;
- de bedrijfswoning na verbouwing een inhoud heeft van ca. 955m³ en derhalve de op grond van artikel 5.5.2. lid h. van de planregels maximaal toegestane inhoud van 750m³ overschrijdt;
- de uitbreiding van de bedrijfswoning plaatsvindt door middel van het bij de woning betrekken van een deel van een stalling-/opslagruimte;
- de uitbreiding plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume van de hoeve;
- de verbouwing bedoeld is ter verbetering en vergroting van het woongenot, onder meer de omstandigheid van inwoning door de moeder van aanvrager in het kader van het principe 'rustende boer' als bedoeld in artikel 5.5.4. van de planregels;
- de verbouwing niet leidt tot woningsplitsing dan wel anderszins toevoegen van een zelfstandige wooneenheid;

- bewoning door (niet aan de agrarische bedrijfsvoering gerelateerde) derden niet aan de orde is;
- de aanvraag met betrekking tot de verbouwing en uitbreiding van de bedrijfswoning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a. onder 3 Wabo;
- voor de nadere motivering van de vergunning dan ook naar deze onderbouwing wordt verwezen, weshalve deze integraal deel uit maakt van onderwerpelijke beschikking;
- het gebruik van het bakhuis ten behoeve van een bijeenkomstfunctie eveneens in strijd is met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan;
- op grond van artikel 5.6.7. van de planregels kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.2. van de planregels voor de uitoefening van o.a. culturele activiteiten en/of daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- het voornemen om het bakhuis te renoveren bedoeld is om ter plekke de plaatselijke gemeenschap de gelegenheid te geven tot het bakken van brood, workshops te houden met betrekking tot het bakken van brood alsmede het bieden van educatie rondom het traditionele bakproces;
- de bijeenkomstfunctie van het bakhuis derhalve voorziet in herintroductie van de oorspronkelijke bestemming, welke functie wordt uitgeoefend ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, zijnde de agrarische bedrijfsvoering;
- wat betreft verkeersaantrekkende werking op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is;
- wij ten aanzien van de in het bakhuis voorgenomen culturele activiteiten en/of de daarmee gelijk te stellen activiteiten dan ook geen bezwaren aanwezig achten;
- het plan geen gevolgen heeft voor het stedenbouwkundig beeld en/of de ruimtelijke uitstraling;
- er ook geen sprake is van ruimtelijke en/of landschappelijke gevolgen voor de omgeving, aangezien alle ontwikkelingen binnen het bestaande bouwvolume van de hoeve en het bakhuis plaatsvinden;
- de belangen van derden naar ons oordeel niet in het geding zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is door het sluiten van een overeenkomst met aanvrager waarin deze heeft verklaard mogelijke planschade voor zijn rekening te nemen;
- voor het overige de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan;
- het plan is getoetst aan de welstandseisen en op 25 maart 2015 akkoord is bevonden, mits de badkamerramen blind worden uitgevoerd met een diepe negge, het metselwerk van de zijgevel van de jongvee stal niet wordt doorgetrokken maar de houten gevelbekleding tot bestaand metselwerk wordt doorgetrokken en vormbepalende details van de nieuw te plaatsen kozijnen voor akkoord worden voorgelegd, 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;
- 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 30 april 2015 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 tervisielegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;

- tegen dit ontwerpbesluit een zienswijze is ingediend door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu namens de heer H.A.C. Grooten, Putweg 45a te Klimmen, welke zienswijze heeft geleid tot het in de Nota van Zienswijzen ingenomen standpunt;

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de gemeentelijk erfgoedverordening, de Monumentenwet 1988, en de Algemene plaatselijke verordening;

besluiten:

aan de heer J. T. Janssen 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 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 5.6.7. van de planregels alsmede artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° (Wabo);
- het veranderen van een monument als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

onder de voorwaarden dat:

- het renoveren/restaureren van het bakhuis en het houden van workshops en bakken van brood in het bakhuis, het intern verbouwen van de bedrijfswoning in de monumentale boerderij en het renoveren van de achtergevel van de monumentale boerderij overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- de verbouwing niet leidt tot woningsplitsing dan wel toevoegen anderszins van een zelfstandige wooneenheid;
- blijvend in pandige verbinding(en) aanwezig zijn tussen de bedrijfswoning en het gedeelte van de bedrijfswoning dat voor de rustende boer wordt benut;
- bewoning door (niet aan de agrarische bedrijfsvoering gerelateerde) derden nimmer aan de orde zal zijn;
- zodra de noodzaak is komen te vervallen de huisvesting van de 'rustende boer' wordt beëindigd;
- op eigen terrein parkeerplaatsen worden aangelegd, welke parkeerplaatsen duurzaam in stand worden gehouden, e.e.a. volgens de in de bijlage opgenomen situatietekening;
- de badkamerramen blind worden uitgevoerd worden met een diepe negge;
- het metselwerk van de zijgevel van de jongvee stal niet wordt doorgetrokken

- maar de houten gevelbekleding tot bestaand metselwerk wordt doorgetrokken;
- vormbepalende details van de nieuw te plaatsen kozijnen voorafgaand aan uitvoering voor akkoord worden voorgelegd.

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 tekening en de inhoud van het besluit.

Bijlagen:

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing Projectafwijking
3. Nota van zienswijze
4. Aanvullende gegevens d.d. 19-10-2015
5. Indeling ruimten d.d. 16-10-2015
6. Situatie tekening d.d. 22-10-2015
7. Verhaalsovereenkomst tegemoetkoming planschade
8. B01 Bakhuis Plattegronden en gevels bestaande situatie d.d. 16-03-2015
9. B10 Beganegrond deel woning/schuur bestaande situatie d.d. 16-03-2015
10. B11 Verdieping deel woning/schuur bestaande situatie d.d. 16-03-2015
11. B12 Zuidwestgevel deel woning/schuur bestaande situatie d.d. 16-03-2015
12. B13 Noordoostgevel deel woning/schuur bestaande situatie d.d. 02-03-2015
13. B14 Zuidoostgevel deel woning/schuur bestaande situatie d.d. 18-03-2015
14. S01 Bakhuis Plattegronden en gevels nieuwe situatie d.d. 18-03-2015
15. S10 Beganegrond deel woning/schuur nieuwe situatie d.d. 17-03-2015
16. S11 Verdieping deel woning/schuur nieuwe situatie d.d. 18-03-2015
17. S12 Zuidwestgevel deel woning/schuur nieuwe situatie d.d. 17-03-2015
18. S13 Noordoostgevel deel woning/schuur nieuwe situatie d.d. 18-03-2015
19. S14 Zuidoostgevel deel woning/schuur nieuwe situatie d.d. 18-03-2015
20. Asbestinventarisatie Typa A (volledig) d.d. 25-11-2013

Voerendaal, 10 februari 2016 (zaaknummer 4518)

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


H.H.M. Timmermans


W. Houben

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze kenbaar te maken binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

Daarnaast kunt u – indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dit vereist – aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken 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.