

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;

gezien de aanvraag d.d. 29 september 2014 van de heer J. G. M. P. Starmans, adres Kruisstraat 13, 6343 PS, Klimmen om een omgevingsvergunning voor het legaliseren van twee bouwwerken (stal C en stal D) op het perceel Luiperbeekstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie L, nr. 58.

overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- het ingediende plan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.";
- aanvrager ter plaatse van de locatie Luiperbeekstraat 60 ong. sedert lange tijd een kleinschalig agrarisch bedrijf voert;
- op het perceel vier gebouwen aanwezig, waarbij in de gebouwen B, C en D opslag en stalling plaatsvindt van agrarische machines, stalling van 5 paarden en de opslag van hooi, stro en silovoer;
- aanvrager verzoekt de gebouwen, aangeduid in de aanvraag als C (groot ca. 88m²) en D (groot ca. 82m²), beide gelegen op het achterterrein te legaliseren, waarbij gebouw B (groot ca. 108m²) gelegen op het voorterrein ter compensatie wordt gesloopt;
- in gebouw A stalling plaatsvindt van historische tractoren en antieke landbouwmachines, die door aanvrager worden gebruikt bij evenementen, zoals optochten en historische (thema-)activiteiten uit hoofde van het boerderij- en heemkundemuseum, dat aanvrager voert vanuit de locatie Hoofdstraat 36 te Schimmert;
- aanvrager verder aan (WTZI-erkende) kleinschalige dagopvang doet van ca. drie cliënten eveneens uit hoofde van het boerderij- en heemkundemuseum, waarbij incidenteel maximaal drie cliënten voor dagbesteding aanwezig zijn in Weustenrade;
- aanvrager eigenaar is van ruim 3.5ha. aan akker en weidegronden in de directe nabijheid van het projectgebied en ca. 3.5ha. weidegrond pacht in Hoensbroek, waarbij hooi- en stro-opslag daarvan plaatsvindt in Weustenrade;
- wij alles bij elkaar genomen van oordeel zijn dat de activiteiten die op het genoemde perceel worden uitgevoerd, vanwege de ruimtelijke uitstraling en gelet op de aard en omvang moeten worden aangemerkt als 'agrarische activiteiten met een bedrijfsmatig karakter'.
- ter plaatse de bestemming 'Woongebied' geldt, waarbinnen geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn toegestaan, waardoor de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan;
- aanvrager heeft aangegeven omwille van zijn verschillende werkzaamheden, met name ook met betrekking tot zijn heemkundig museum te Schimmert,

- de houten delen in de zijgevel van gebouw C worden geverfd in dezelfde kleur van de stalen gevelbekleding;
- 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;

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

besluiten:

aan de heer J. G. M. P. Starmans 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 legaliseren van twee bouwwerken (stallen) overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- het inpassingsplan d.d. 31 maart 2015 van Advies- en Projectbureau Engelen Limburg wordt uitgevoerd binnen zes maanden na onherroepelijk worden van de vergunning, welke landschappelijke maatregelen daarna duurzaam in stand worden gehouden;
- het in de aanvraag aangeduide gebouw B binnen zes maanden na onherroepelijk worden van de vergunning wordt gesloopt en daarna verwijderd wordt gehouden;
- het terrein wordt opgeruimd, waarbij alle vormen van open opslag worden gestaakt en gestaakt blijven, met uitzondering van beperkte opslag ten behoeve van stro en hooi-opslag ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering, welke opslag niet hoger mag zijn dan 3.0m., zodat de goothoogte van de bebouwing niet wordt overschreden;
- de houten delen in de zijgevel van gebouw C worden geverfd in dezelfde kleur van de stalen gevelbekleding;
- de stalling van de binnen de inrichting gehouden paarden (vijf stuks maximaal) vanwege de afstand tot de meest nabij gelegen woning (Luiperbeekstraat 60) alleen mag plaatsvinden in stal D en stal C dan ook zodanig wordt ingericht dat hierin geen paardenhuisvesting mogelijk is;
- de ter plaatse uitgevoerde las- en slijpwerkzaamheden alleen ten dienste mogen zijn van de reguliere bedrijfsvoering, zoals die onderwerp is van deze vergunning.

Het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar

aangewezen te zijn op de opslag- en stallingsmogelijkheden aan de Luiperbeekstraat 60 ong., welke locatie dichtbij het woonadres van aanvrager is gelegen;

- de aanwezigheid van de bebouwing en het uitoefenen van de kleinschalige agrarische functie en stalling van historische machines ons inziens geen overwegende nadelige invloed heeft op de omgevingswaarden in de omgeving;
- de projectlocatie, die aan drie zijden is omgeven door agrarische gronden, gelegen is aan de rand van Weustenrade en de afronding vormt van bebouwd gebied;
- het perceel van aanvrager ooit behoorde tot een boerenerf met agrarische bestemming, welke bedrijf nadien is afgebouwd en waarvan de gronden binnen de familie in eigendom zijn opgedeeld;
- aanvrager in het verleden reeds gezorgd heeft voor een landschappelijke inpassing van het perceel door de aanleg van meidoornhagen en de lijnvormige aanplant van een aantal fruitbomen, welke inpassing in het kader van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zal worden versterkt, e.e.a. overeenkomstig het inpassingsplan d.d. 31 maart 2015 van Advies- en Projectbureau Engelen Limburg;
- de verplichting tot deze gebiedsverbetering, zowel met betrekking tot de aanplant als de sloop van gebouw B, als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, genummerd 20150204 met datum 4 april 2015, die integraal deel uit maakt van dit besluit;
- ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 mei 2015 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, jo. artikel 3.11 Wabo, jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft afgegeven;
- 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;
- aanvrager bij schriftelijke overeenkomst heeft verklaard de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel te garanderen;
- het ontwerpbesluit met ingang van 11 juni 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 de familie J.S.M.G. Starmans, Luiperbeekstraat 58 te Klimmen, welke zienswijze is behandeld op 26 januari jl. en welke zienswijze behoudens het toevoegen van een voorwaarde met betrekking tot het houden van paarden en het doorvoeren van enkele tekstuele aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing niet leidt tot een ander standpunt;
- het plan is getoetst aan de welstandseisen en op 21-01-2015 akkoord is bevonden, 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, mits

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, 11 februari 2016 (zaaknummer 12847)

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


H.H.M. Timmermans

10. 
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 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 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.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Naam en adres	Zienswijze	Standpunt inzake zienswijzen
Familie J.S.M.G. Starmans, Luiperbeekstraat 58	1. De ruimtelijke onderbouwing bevat een aantal onjuistheden: a. de gebouwen zijn niet bedrijfsmatig maar hobbymatig in gebruik. b. er worden regelmatig las en slijpwerkzaamheden uitgeoefend. Dit leidt tot overlast. c. de gebouwen C en D zijn niet reeds langjarig aanwezig maar zijn enkele jaren geleden in korte periode zonder vergunning opgericht. d. de gebouwen staan dichterbij de woningen en aangrenzende percelen dan in de ruimtelijke onderbouwing vermeld. e. de omvang van de landbouwgronden komen niet overeen met het beeld dat indiener van de zienswijze hierbij heeft. f. de paarden die ter plaatse worden gehouden zijn ongeschikt voor het laten berijden door zorgcliënten. g. de afwatering leidt bij hevige regenval ter plaatse tot overlast.	1 a. Wij hebben geoordeeld dat door de omvang van de activiteit en de ruimtelijke uitstraling sprake is van een bedrijfsmatige uitoefening van werkzaamheden. Tijdens de handhavingsprocedure is vastgesteld dat aanvrager het perceel gebruikt ten behoeve van zijn onderneming Zorgboerderij- en Heemkundemuseum te Schimmert. Op het perceel aan de Luiperbeekstraat 60a houdt aanvrager vijf paarden, wordt veevoer en hooi opgeslagen en worden agrarische machines gestald. In de vergunde loods worden oude (antieke) tractoren (cultuurhistorisch erfgoed) gestald ten behoeve van het heemkundemuseum. De tentoongestelde collectie van het museum wordt af en toe gewisseld, zodat de stukken die tijdelijk niet in het museum staan, worden ondergebracht in Weustenrade. De ontwerp-vergunning ziet dan ook toe op het toestaan van bedrijfsmatig gebruik. b. Wij hebben vastgesteld dat ter plaatse met geringe frequentie laswerkzaamheden worden uitgeoefend. Deze werkzaamheden zijn, voor zover deze geen verband houden met de bedrijfsvoering (onderhoud agrarische/historisch machines) niet toegestaan. Het doen uitvoeren van las- en slijpwerkzaamheden door een niet aan het bedrijf gelieerde derde is eveneens uitgesloten. Dit zal aan aanvrager worden bericht en in het kader van de reguliere controle zal hierop worden toegezien. In de vergunning zal een voorwaarde worden opgenomen luidende dat laswerkzaamheden, anders dan behorende tot de reguliere bedrijfsvoering niet zijn toegestaan.

c. Op pagina 3 is ons inziens de bouwhistorie, waarin wordt vermeld dat “de gebouwen reeds vele jaren bestaan maar niet voor alle gebouwen vergunning is verleend en de gebouwen recentelijk nog wijzigingen hebben ondergaan” weliswaar ‘kort door de bocht’ geformuleerd maar feitelijk juist weergegeven. In het kader van de handhavingsprocedure is de volgende bouwhistorie vastgesteld:

Uit luchtfoto's blijkt dat in 2002 drie bouwwerken aanwezig waren op het vorengenoemde perceel, bestaande uit een groot gebouw (schuur) op het voorterrein rechts (gebouw A), een kleinere open schuur (gebouw B) aan de linker zijde naast de grote schuur en een bouwwerk (gebouw C) achter de grote schuur (zie bijlagen). In 2005 is het achterste bouwwerk in lengte toegenomen, terwijl de overige bouwwerken gelijk zijn gebleven. In 2008 is dwars op het achterste bouwwerk (C) een stuk aangebouwd. Op de luchtfoto van 2013 is het bouwwerk C verdwenen en vervangen door een geheel nieuw bouwwerk (C). Dit bouwwerk is qua oppervlakte groter dan het voorheen aanwezige bouwwerk. Daarnaast is een vierde bouwwerk gerealiseerd (gebouw D), gelegen naast het bouwwerk C en achter bouwwerk B, bestaande uit een open stallingsloods van ongeveer 10 x 8 m. Het bouwwerk B is onverminderd aanwezig en de schuur (A) is vervangen door een grotere tractor- en machineloods (A). Deze loods is (van rechtswege) vergund op 7 augustus 2012.

De conclusie van dit relaas luidt dat gebouwen in de huidige verschijningsvorm nog pas enkele jaren zo bestaan maar al veel eerder c.q. langjarig ter plaatse in bepaalde mate bebouwing aanwezig was.

d. De paarden worden niet specifiek als landbouwhuisdier (voor fok) gehouden en lopen doorgaans in de wei. Bij slechte weersomstandigheden bestaat de mogelijkheid beschutting te zoeken in één van de stallen. Meten wij de afstand vanaf de rand van stal C, waarin aan de paarden schuilgelegenheid wordt geboden, tot aan de dichtstbij gelegen woning, Luiperbeekstraat 60, bedraagt deze afstand ca. 24 meter. De afstand tot de woning van indiener van de zienswijze bedraagt ca. 28 meter. Dit dient in de ruimtelijke onderbouwing te worden

	aangepast. Deze afstand heeft tot gevolg dat, waar aanvrager in diens onderbouwning aangeeft dat de paarden in gebouw C of D schuilen, gebouw C vanwege de afstand die kleiner is dan 25 meter ten opzichte van het dichtst bijgelegen gevoelige object niet voor de stalling van paarden in aanmerking mag komen. Stalling van de paarden is enkel toegestaan in gebouw D. Dit zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen, waarbij stal C dan ook zodanig dient te worden ingericht dat hierin geen paardenhuisvesting mogelijk is. De afweging met betrekking tot het aspect milieu, waarbij het houden van dieren ter plaatse vanwege het kleinschalig karakter, niet milieubelastend voor het omliggende woon- en verblijfsklimaat wordt beschouwd wijzigt overigens niet. Een alternatief is om het aantal paarden in de inrichting terug te brengen tot 4 stuks. Bij dit aantal blijven de afstandsnormen als bedoeld in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing. Deze keuze is aan aanvrager. Van belang achten wij vooral dat de kleinschaligheid van de veehouderij is gewaarborgd. Het feit dat de samenhang van activiteiten en de ruimtelijke uitstraling tot het oordeel hebben geleid dat sprake is van een bedrijfsmatige aard van de werkzaamheden en door stalling in gebouw D de vereiste milieu-afstand in acht wordt genomen, maakt dit nog niet dat ter plaatse een regulier agrarisch bedrijf mag ontstaan. Omdat het een geval van legalisatie van een bestaande situatie betreft, betekent dit dat het aantal paarden dat gehouden wordt in de inrichting op het huidige aantal wordt begrensd. Derhalve zal het aantal paarden maximaal vijf stuks mogen bedragen. Dit doet tevens recht aan het uitgangspunt dat de te verstrekken omgevingsvergunning beoogt de bestaande activiteiten (agrarische stalling, stalling van historisch erfgoed in het kader van de bedrijfsvoering van het heemkunde museum Schimmert, opslag hooi en stro alsmede incidentele zorgactiviteiten) te conserveren en niet is bedoeld om ter plekke een groei van bedrijfsmatige activiteiten toe te staan. e. Aanvrager heeft grond in eigendom in Weustenrade en Schimmert en daarnaast een gebruiksrecht op gronden in
--	--

		Hoensbroek. Aanvrager heeft op recente navraag aangegeven vanwege de aanleg van de buitenring onlangs een deel van het gebruiksrecht op gronden in Hoensbroek te zijn kwijtgeraakt. Aanvrager zal worden verzocht dit in de ruimtelijke onderbouwing te actualiseren. Omdat het in Hoensbroek gaat om gepacht grasland waar verder geen activiteiten plaatsvinden, heeft dit voor de ruimtelijke afweging geen gevolgen. f. Aanvrager geeft aan dat twee verstandelijke cliënten in het bezit zijn van hun ruiterbewijs. Wat daar ook van zij, de stelling dat de paarden niet geschikt zijn om te worden bereden door mensen met een verstandelijke beperking behoeft bij het ontbreken van ruimtelijke relevantie verder geen inhoudelijke bespreking. g. De afwatering van schoon hemelwater afkomstig van de gebouwen C en D geschiedt door natuurlijke afvloeiing en infiltratie in de bodem van de naastgelegen weilanden. Gebouw A, waarvan de rechtmatigheid overigens niet bij deze vergunningverlening is betrokken, watert via natuurlijk verloop af op de Luiperbeek. Deze wijze van afwatering is overeenkomstig waterbeleid van het Waterschap. Door meerdere andere omwonenden is overigens schriftelijk verklaard dat, anders dan door indiner van de zienswijze wordt beweerd, de bebouwing op het perceel van aanvrager geen wateroverlast veroorzaakt. Verklaringen die in die richting wijzen zouden niet op waarheid berusten. In de ruimtelijke onderbouwing is de vereiste waterparagraaf opgenomen. Hierin is verslag gedaan van de watertoets, zoals die is voorgelegd aan het Waterschap. Daaruit blijkt dat vanwege de kleinschalige oppervlakte alsmede de ligging buiten de invloedssfeer van primaire watergangen er geen waterbelangen worden geschaad.
	2. De gebouwen zijn in afwijking van het bestemmingsplan opgericht. Indiener van de zienswijze is van mening dat van het bestemmingsplan een belangenbescherming uitgaat en is van mening dat diens belang als omwonende	2. In beginsel is deze stelling juist. Echter met omgevingsvergunning mag van het bestemmingsplan worden afgeweken. Een besluit om van het bestemmingsplan af te wijken moet deugdelijk zijn gemotiveerd en mag niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Omdat artikel 2.12 lid 1

	zwaarder weegt dan het bedrijfsmatige belang van aanvrager.	onder a. sub 3 van toepassing is, is een ruimtelijke onderbouwing aan het (ontwerp)besluit toegevoegd. Hierin zijn alle belangen gewogen.
	3. De aanvraag doet vermoeden dat de zorgactiviteiten worden verplaatst van Schimmert naar Weustenrade. Dit leidt tot nadelen, waarvan in de onderbouwing wordt gesteld dat deze niet aan de orde zijn.	3. Het aantal verkeersbewegingen inzake de dagbesteding is vermeld in de onderbouwing. Dit betreft voor drie personen gedurende maximaal vijf dagen in de week twee verkeersbewegingen per dag. Daarmee hebben de verkeersbewegingen voor de gehele activiteit een extensief karakter. Overigens is het niet de bedoeling het zwaartepunt van de zorgactiviteiten te verplaatsen naar Weustenrade. Deze zullen in hoofdzaak geconcentreerd blijven in Schimmert. In de praktijk zal de zorg slechts incidenteel in Weustenrade plaatsvinden.
		Conclusie: De zienswijze is inhoudelijk ongegrond en leidt behoudens het doorvoeren van enkele tekstuele aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing niet tot een ander besluit. Als gevolg van de geldende afstand op grond van het Activiteitenbesluit jo. de gemeentelijk geurverordening van 25 meter tot de dichtstbij gelegen woning zal de voorwaarde in de vergunning worden opgenomen dat de paarden (maximaal vijf stuks) alleen mogen worden gestald in stal D. Ten aanzien van las- en slijpwerkzaamheden zal de restrictie worden opgenomen dat dit geen zelfstandige activiteit mag zijn.

