

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 2022-038837

Burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld;

gezien de aanvraag van 15 juli 2022 van Aelmans Bouwadvies B.V., contactpersoon de heer Stals, ingediend namens aanvrager, de heer N.H.J. Noteboren, Weiweg 8, 6351 AC te Bochooltz, om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand pand, t.b.v. een (gedeeltelijk nieuwbouw) woning en B&B, alsook het aanleggen van verlengd erf en een vijver met bouwwerken (vlonder en rotspartij). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2022-038837.

Overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- deze vergunning wordt verleend conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de raad bij besluit van 23 maart 2023 op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven ten aanzien van het ontwerpbesluit, waarbij de verklaring van geen bedenkingen definitief wordt geacht, als er tijdens de termijn van inzage van de ontwerp-vergunning geen, of naar het oordeel van het college geen relevante zienswijzen worden ingediend;
- evt. aanvullen
- het ontwerpbesluit met ingang van [datum] 2023 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 ligt / heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- ten aanzien van het ontwerpbesluit (wel / geen) zienswijze is ingediend;
-
- het plan omvat:
 1. het alsnog bouwen in aangepaste vorm van een vergunde woning, als aanbouw aan de achtergevel en gedeeltelijk gelegen in de bestaande bebouwing, waaronder:
 - het realiseren van een corridor tussen de toekomstige (reeds vergunde) woning en de bestaande bebouwing;
 - legalisatie van de nieuwe achtergevel;
 - aangepaste uitvoering van de tussenverdieping (entresol) in de nieuw te bouwen woning;
 2. legalisatie van gevelwijzigingen;
 3. legalisatie van inpandige constructieve wijzigingen, zoals de vloeren en kelders;
 4. aanleg van een vijver met vlonder en rotspartij;
 5. nevenfunctie van bed&breakfast;
 6. legalisatie van een carport;
 7. legalisatie van gebruik als erf;
 8. sloopverplichting te compensatie van legalisatie bebouwing.
- 1. woning
 - de te bouwen woning voor zover het de buitengevels betreft reeds is vergund bij omgevingsvergunning van 19 juni 2012 (met zaaknr. OV2012-006);
 - uitsluitend de buitenmuren van de vergunde woning conform vergunning (OV2012-006) worden gebouwd, voor zover het de gevels/muren betreft die aan de buitenzijde zichtbaar zijn;
 - deze reeds vergunde bebouwing wordt gewijzigd, door:
 1. het achterste gedeelte als berging/dierenverblijf in te richten, waardoor deze geen onderdeel meer uitmaakt van de woning, waarmee de directe inpandige

- verbinding komt te vervallen, alsook de reeds vergunde badkamer, overloop en drie slaapkamers;
2. de gevelopeningen wijzigen, waaronder het vervallen van gevelopeningen en het toevoegen van nieuwe gevelopening;
 3. het toevoegen van een kelder onder de gehele ruimte (zie onderstaande punt 2, Kelders);
 4. het gewijzigd uitvoeren van een entresol (hoger dan vergund);
- de woning daarnaast zal gaan bestaan uit het verbouwen en gedeeltelijk nieuw oprichten van bouwonderdelen, bestaande uit:
 1. toevoegen ruimten, gelegen in de oorspronkelijke bebouwing, aan de woning;
 2. toevoegen van een nieuw te bouwen corridor als verbinding tussen de entree in de oorspronkelijke bebouwing en de nog aan te bouwen (vergunde) woning;
 3. de legalisatie van een reeds gebouwde gevel (thans achtergevel), maar in de beoogde situatie onderdeel van zowel de woning als de B&B;
 - voor deze bouwactiviteiten in beginsel een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo is vereist, voor de activiteit 'bouwen';
 - de gevelopeningen in de nieuw te bouwen woning op grond van artikel 2, lid 7 van Bijlage II Bor vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd (zie ook onderstaand onder punt 5, Gevelopeningen), nu deze in de achtergevel dan wel in een niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw zijn voorzien, dan wel in een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied;
 - de twee dakramen in de nieuw te bouwen woning op grond van artikel 2, lid 5 van Bijlage II Bor vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd, nu deze niet meer dan 0,6 m uit het dakvlak steken en in een zijdakvlak zijn gelegen;
 - de overige bouwactiviteiten vergunningplichtig zijn voor de activiteit bouwen;
 - de woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' en 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Simpelveld' en (o.a.) binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 27), de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' (artikel 38), en gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' is gelegen;
 - momenteel op het perceel reeds een woning aanwezig is (zie bijlage 4) namelijk in de bestaande bebouwing, waar de B&B is voorzien;
 - daarmee met het vergunnen van de beoogde woning een tweede woning wordt toegevoegd dat in strijd is met artikel 44.2, onder f van de planregels, dat bepaalt dat uitbreiden van het aantal woningen is verboden;
 - aanvrager derhalve heeft aangegeven het gebruik van de bestaande woning te beëindigen, waardoor per saldo één woning op het perceel aanwezig zal zijn;
 - derhalve uitsluitend de ruimten, die in bijlage 9 zijn aangeduid als onderdeel uitmakend van de beoogde woning, in gebruik mogen zijn voor (permanent) bewoning door een huishouden;
 - derhalve de ruimten, die in bijlage 10 zijn aangemerkt als onderdeel zijnde van de tijdelijke woning, conform onderstaande voorwaarde, na een periode van 2 jaar wordt verwijderd en verwijderd wordt gehouden;
 - de ten tijde van de aanvraag bestaande woning, voor zover het de eerste verdieping betreft, in beperkte vorm nog uitsluitend voor recreatief nachtverblijf in de vorm van B&B gebruikt mag worden (zie onderstaande punt 4, Bed & breakfast);
 - een nieuwe achtergevel is gerealiseerd aan de bestaande bebouwing (voormalige stal), waarbij de bestaande bebouwing aldus is verbreed;
 - deze achtergevel gedeeltelijk onderdeel wordt van de beoogde woning en gedeeltelijk van de beoogde nevenfunctie B&B.
 - hiermee sprake is van het uitbreiden van een woning c.q. een bijbehorend bouwwerk (zijnde de B&B, zie ook onderstaande uitwerking hieromtrent), die hoger is dan 5 m, dat in strijd is met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021' juncto artikel 27.2.1 van het bestemmingsplan

'Buitengebied 2016' nu bijbehorende bouwwerken (of uitbreidingen daarvan) niet zijn toegestaan;

- wij in beginsel dit gedeelte van de woning/B&B moeten weigeren;
- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor bevoegd zijn van het bestemmingsplan af te wijken, t.b.v. een bijbehorend bouwwerk, mits aan een goede ruimtelijke ordening en de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- wij daarnaast op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 4 van Bijlage II Bor bevoegd zijn van het bestemmingsplan af te wijken, t.b.v. een dakopbouw, mits aan een goede ruimtelijke ordening en de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- het ingevolge vaste jurisprudentie is toegestaan artikel 4, lid 1 en lid 4 Bijlage II Bor te combineren door het trekken van een denkbeeldige krijtstreep;
- de afwijkende gevel met gedeeltelijk verlengd dak, niet groter is dan 150 m² en daarnaast tot een hoogte van 5 m voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor;
- het bovenste gedeelte kan worden aangemerkt als een dakopbouw, waardoor ook aan de voorwaarden van artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor wordt voldaan;
- voor de aanvaardbaarheid in het kader van de goede ruimtelijke ordening de overige bouwdelen van de woning mede in beschouwing dienen te worden genomen, waaronder de corridor en inpandige wijzigingen;
- de nieuwe woning een voordeur zal hebben in de voorgevel van de oorspronkelijke bebouwing waar ook een toegangsdeur aanwezig was, maar die niet rechtstreeks verbonden is met de nieuw te bouwen woning;
- ter verbinding van de nieuwbouw en bestaande bouw een corridor is voorzien, die tevens dienst doet als trappenhuis;
- hiervoor vereist is dat de bestaande gevelopeningen in de met dit besluit te legaliseren gevel (thans dienst doende als achtergevel, maar na realisatie van het bouwplan als inpandige afscheiding tussen de oorspronkelijke en nieuwe bebouwing) verwijderd moeten worden;
- de corridor vergunningplichtig is voor de activiteit bouwen, ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo;
- de corridor (o.a.) is gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Ecologie';
- de corridor kwalificeert als een bijbehorend bouwwerk, dat in strijd is met artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021' juncto artikel 27.2.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' nu bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan;
- de corridor daarnaast in strijd is met artikel 38.2.1 van de planregels nu binnen de bestemming 'Waarde-Ecologie' geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- wij de omgevingsvergunning derhalve in beginsel (ingevolge artikel 2.10 Wabo) moeten weigeren, maar op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 1 en 4 van Bijlage II Bor bevoegd zijn van het bestemmingsplan af te wijken, t.b.v. een bijbehorende bouwwerk (tot 5 m hoogte) en een dakopbouw (voor het restant), mits aan een goede ruimtelijke ordening en de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan door het combineren van beide kruimelgevallen door middel van het trekken van een denkbeeldige krijtstreep door de woning;
- de overige onderdelen van de woning eveneens in strijd zijn met het bestemmingsplan, reeds vanwege het feit dat hierop de 'Waarde-Ecologie' is gelegen, dat het bouwen van bouwwerken verbiedt;
- nu deze overige bouwonderdelen van de woning inpandig plaatsvinden, wij deze ruimtelijk aanvaardbaar achten, voor zolang sprake blijft van één woning;

- wij gelet op het stedenbouwkundig geheel, geen ruimtelijke bezwaren tegen de nieuwe bouwonderdelen hebben, zodat aan de goede ruimtelijke ordening wordt voldaan;

2. Kelders

- de kelders kunnen worden verdeeld in:
 1. de reeds aanwezige, maar zonder vergunning gerealiseerde, kelders ($\pm 105 \text{ m}^2$) onder de oorspronkelijke bebouwing, en aangebouwde schuur, en;
 2. de nog te realiseren kelder onder de nieuw te realiseren woning (180 m^2);
- het bouwen van een kelder vergunningplichtig is voor de activiteit bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo;
- de kelders (o.a.) zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Ecologie';
- een kelder als een bij de woning behorend bouwwerk kan worden aangemerkt, dat hieraan functioneel ondergeschikt is, waardoor het als een bijbehorend bouwwerk kwalificeert als bedoeld in het bestemmingsplan;
- de kelders in strijd zijn met de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen', voor bijbehorende bouwwerken, nu artikel 23.1 van het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021' juncto artikel 27.2.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' bijbehorende bouwwerken niet toestaat;
- daarnaast de kelders in strijd zijn met de bouwregels binnen de bestemming 'Waarde-Ecologie', nu daarbinnen op grond van 38.2.1 van de planregels geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- wij de omgevingsvergunning derhalve in beginsel (ingevolge artikel 2.10 Wabo) moeten weigeren;
- wij echter op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo bevoegd zijn om voor een bijbehorend bouwwerk van het bestemmingsplan af te wijken, mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd;
- wij een ruimtelijke onderbouwing hebben ontvangen van aanvrager ten behoeve van de kelders en verruiming van het erf (zie bijlage 13);
- Wij geen planologische bezwaren hebben tegen de realisatie van de kelders, nu daar slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling van uitgaat en geen onevenredige inbreuk maakt op de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan;

3. Bed & breakfast

- aanvrager thans woonachtig in de oorspronkelijke bebouwing, in de voormalige stal, waardoor met het vergunnen van de gewijzigde nieuwe woning, een tweede woning ontstaat, dat in strijd is met artikel 44.2, onder f van de planregels dat het uitbreiden van het aantal woningen verbiedt;
- derhalve vereist is de huidige bewoning te staken en gestaakt te houden (zie verder onder punt 4, Tijdelijke bewoning), dat als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning is verbonden;
- aanvrager de ruimten in de oorspronkelijke bebouwing voor zover het de eerste verdieping betreft in gebruik wil nemen als aan de woning gerelateerde en daaraan ondergeschikte bed & breakfast (B&B);
- de B&B is voorzien van een eigen toegang in de voorgevel van het pand (voorportaal) en voorts via een trap in deze ruimte toegang geeft tot een kleinschalige logiesfunctie op de eerste verdieping bestaande uit een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamer (voor maximaal 4 personen), toiletruimte, badkamer en leefruimte;
- hiermee sprake is van een vergunningplichtige bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo;
- de gronden voor zover relevant zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 27) en 'Waarde-Ecologie' (artikel 38), waarmee recreatief gebruik in strijd is;
- wij de aanvraag in beginsel moeten weigeren;

- wij bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor, mits sprake is van een 'bijbehorend bouwwerk'
 - op grond van de jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:2522) een B&B eveneens kan worden aangemerkt als een 'bijbehorend bouwwerk', mits dit (blijvend) gerelateerd is aan de woonfunctie;
 - de B&B niet beschikt over voorzieningen die zelfstandig functioneren als een recreatieve wooneenheid mogelijk maakt, nu er geen keukenvoorzieningen in zijn voorzien;
 - de bestaande keukenvoorzieningen in de beoogde leefruimte van de B&B derhalve dienen te worden verwijderd;
 - daarmee de B&B afhankelijk is van bewoners van de woning, waarmee het kwalificeert als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor;
 - aan de gestelde voorwaarden van artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor niet wordt voldaan, maar zoals bovenstaande uiteengezet, in combinatie met artikel 4, lid 4 Bijlage II Bor (dakopbouw) voor de bouwkundige aanpassingen omgevingsvergunning kan worden verleend, middels het trekken van een fictieve krijtstreep op een hoogte van 5 m;
 - wij op grond van bovenstaande artikelen een B&B kunnen toestaan, mits aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan;
 - het plan aansluit bij de beleidsvisie van de gemeente om in te spelen op de mogelijkheid voor kleinschalige verblijfsrecreatie voor wandelaars en/of fietsers in een cultuurhistorische omgeving;
 - de activiteit bijdraagt aan het benutten van de recreatieve potentie van de gemeente Simpelveld, de kern Bochtoltz in het bijzonder;
 - de ruimtelijke omgeving en ruim opgezette woning (een verbouwde boerderij) voldoende aantrekkelijk is voor het realiseren van een B&B;
 - de B&B moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012, waarbij met name de brandveiligheidsregels van belang zijn;
 - daartoe is vereist dat de B&B en de woning elk als een apart brandcompartiment wordt gerealiseerd met alle daarop van toepassing zijnde vereisten (brandwerendheid, vluchtroutes, etc.)
 - het bouwplan is voorgelegd aan de brandweer en op 10 augustus 2022 akkoord is bevonden;
 - de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
4. Tijdelijk tweede woning (overbruggingsperiode)
- zoals gezegd, artikel 44.2, onder f van de planregels bepaalt dat het uitbreiden van het aantal woningen is verboden;
 - aanvrager derhalve heeft aangegeven het gebruik van de bestaande woning te beëindigen, waardoor per saldo één woning op het perceel aanwezig zal zijn;
 - derhalve uitsluitend de ruimten, die in **bijlage 9** zijn aangeduid als onderdeel uitmakend van de beoogde woning, in gebruik mogen zijn voor (permanent) bewoning door een huishouden (het gezin van aanvrager);
 - de nieuwe woning echter nog gebouwd moet worden, waardoor een overbruggingsperiode is vereist om de nieuwe woning te bouwen en de bestaande woning te wijzigen naar een B&B, woonruimten en bergingen conform onderhavig besluit;
 - wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor bevoegd zijn om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken;
 - wij bereid zijn een periode van **2 jaar na** onheroepelijk worden van dit besluit, de bestaande woning als tijdelijke woning toe te staan, waarna de bewoning in zijn geheel dient te worden gestaakt en gestaakt te worden houden;

- dit betekent dat het gebruik en de inrichting van de ruimten aangeduid op **bijlage 10** na de vorengenoemde termijn in overeenstemming zijn gebracht met onderhavige besluit (**zie onderstaande voorwaarden**);
- de tijdelijke woning na vorengenoemde termijn nog uitsluitend conform **vergunningstekening B03** mag worden gebruikt (waaronder een aan de woning gerelateerde B&B op de eerste verdieping);

5. Legalisatie gevelopeningen en gevelpanelen

- alle bestaande en aangevraagde gevelopeningen zonder omgevingsvergunning dan wel in afwijking van een verleende omgevingsvergunning zijn gerealiseerd;
- hiervoor in beginsel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo is vereist;
- daarnaast gelet op de bestemming 'Waarde- Ecologie' eveneens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- ingevolge artikel 2, lid 7 van Bijlage II Bor een kozijn vergunningvrij kan zijn, mits aan de gestelde voorwaarden is voldaan;
- zoals gezegd de gevelwijzigingen in de nieuw te bouwen aanbouw vergunningvrij zijn, omdat deze in de achtergevel dan wel in een niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw zijn voorzien, dan wel in een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied;
- ook de gevelopeningen in de schuur vergunningvrij zijn, nu dit een bijbehorend bouwwerk betreft dat op meer dan 1 m achter de voorgevel is gelegen (aldus in het achtererfgebied) en op meer dan 1 m van het openbaar toegankelijk gebied;
- de kozijnen en gevelpanelen (lamellen) die zijn voorzien in de voorgevel niet vergunningvrij zijn;
- het bouwplan is beoordeeld door de dorpsbouwmeester op 3 augustus 2022 en akkoord is bevonden;
- op basis van het vorenstaande geoordeeld is dat de gewijzigde kozijnen en gevelpanelen niet in strijd zijn 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;
- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° Wabo juncto artikel 38.3.1 van de planregels, van het bestemmingsplan kunnen afwijken als de ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast, de bouwactiviteit niet in strijd is met artikel 27 van de planregels en een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd;
- aan deze voorwaarden wordt voldaan nu:
 - het enkel gevelwijzigingen betreffen van een bestaand bouwwerk, waardoor de inbreuk op de ecologische waarden niet wordt vergroot;
 - de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 27) de bouwactiviteit toe staat;
 - wij geen planologische bezwaren hebben tegen de wijzigingen.

6. Legalisatie carport

- rechts naast de woning een carport is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning;
- de carport een hoogte heeft van 5,40 m, een breedte van 4,60 m (zonder dakoverstek) en een diepte van 6,20 m;
- hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo;
- de carport gedeeltelijk is gelegen binnen de bestemming 'Tuin', waarbinnen niet mag worden gebouwd, en gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' waarbinnen evenmin een bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd (artikel 23.1 bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021), waardoor

eveneens een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;

- wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren;
- wij bevoegd zijn op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 3 van Bijlage II Bor voor een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' van het bestemmingsplan af te wijken, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd;
- de carport kwalificeert als een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' nu het een voor mensen toegankelijk en overdekt bouwwerk betreft, zonder wanden (slechts aan één gevel dicht);
- nu de oppervlakte minder is dan 50 m² en de hoogte minder dan 10 m, aan de in artikel 4, lid 3 van Bijlage II Bor gestelde voorwaarden wordt voldaan;
- de carport eveneens kwalificeert als een 'bijbehorend bouwwerk' als bedoeld in het bestemmingsplan;
- op het perceel reeds bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, bestaande uit:
 - vergunde schuur (linker aanbouw) van 108,80 m²;
 - bestaande vrijstaand overkapping van 93,60 m²
 - aanbouw vrijstaande overkapping van 12,8 m²;
- hiermee reeds 215,20 m² aan bijbehorende bebouwing bestaat;
- daaraan met onderhavig bouwplan wordt toegevoegd:
 - het achterste gedeelte van de nieuw te bouwen woning met een oppervlakte van 64,56 m², dat anders dan vergund, dienst zal gaan doen als dierenverblijf/berging;
 - de bergingsruimten in de oorspronkelijke woning (rechts in de oorspronkelijke bebouwing) met een oppervlakte van 49,60 m²
- het totaal aan bijbehorende bouwwerken daarmee 329,36 m² bedraagt;
- daarbij de kelders, die eveneens bergings- en stallingsruimte bevatten, niet eens zijn meegerekend;
- de carport met een oppervlakte heeft van 28,52 m² de versterking op het perceel vergroot;
- ter plaatse voorheen soortgelijke carport aanwezig was, waardoor sprake is van vernieuwing;
- de carport stedenbouwkundig passend wordt geacht gelet op de voorheen aanwezige bebouwing en het landelijke karakter van de woonboerderij;
- gelet op de hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken, legalisatie slechts aanvaardbaar is, als de nog aanwezige oude vrijstaande bebouwing in zijn geheel wordt verwijderd;

7. Legalisatie dak

- het dak van de gehele nog bestaande oorspronkelijke bebouwing zonder omgevingsvergunning is vervangen en verhoogd;
- hiervoor in beginsel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo is vereist;
- daarnaast gelet op de bestemming 'Ecologie' eveneens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- het vervangen van het dak niet vergunningvrij is nu geen sprake is van 'gewoon onderhoud' als bedoeld in artikel 2 lid 1 van Bijlage II Bor;
- ook de bouwactiviteit niet vergunning vrij is op grond van artikel 3, lid 8 van Bijlage II Bor, omdat de brandcompartimentering en constructie zijn gewijzigd;
- het bouwplan is beoordeeld door de dorpsbouwmeester op 3 augustus 2022 en akkoord is bevonden;
- op basis van het vorenstaande geoordeeld is dat het dak 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;
- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 4 van Bijlage II Bor bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken voor een dakopbouw dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd;
- wij geen planologische bezwaren hebben tegen het vervangen van het dak;

8. Legalisatie gebruik erf

- aan de noord-oostelijke zijde van het perceel een gedeelte van het weiland in gebruik is genomen als erf bij de woning door deze te verharderen met een semiverharding (korrelmix) met een dikte van 20 cm;
- het gedeelte heeft een oppervlakte van ongeveer 94 m² (zie bijlage 7);
- aan desbetreffende gronden (o.a.) de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' (artikel 6) en 'Waarde-Ecologie' (artikel 38) is toegekend;
- ingevolge artikel 6 van de planregels desbetreffende gronden primair zijn bedoeld voor agrarisch gebruik, waarmee het gebruik als erf in strijd is;
- artikel 6.3.1 van de planregels bepaalt dat het verboden is verharding aan te brengen groter dan 30 m², waardoor ook om deze reden sprake is van strijd met het bestemmingsplan;
- ingevolge artikel 38.1.1 de gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijk waarden, waarmee het gebruik als erf in strijd is;
- derhalve een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo is vereist;
- wij de omgevingsvergunning slechts kunnen verlenen middels artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, mits de motivering van de aanvraag (en daarmee dit besluit) een ruimtelijke onderbouwing bevat;
- aanvrager op 24 november 2022 een ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd;
- ten behoeven van de semi-erfverharding een landschappelijk inpassing zal plaatsvinden in de vorm van een beukenhaag van 1,2 m hoog, waarmee het erf op natuurlijke wijze wordt afgescheiden;
- deze inpassing als voorwaarde aan dit besluit is gekoppeld;
- ingevolge artikel 38.4.1 van de planregels het verboden is om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren bestaande uit aanbrengen van oppervlakteverharding;
- dergelijke werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn als de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de erfverharding een verbreding betreft van een bestaand erf;
- aanvrager heeft aangegeven het erf middels beukenhaag af te schermen en in te passen waarmee een nieuwe natuurlijk afscheiding wordt gerealiseerd;

9. Vijver met vlonder en rotspartij

- in het achtererf een vijver is voorzien van 184 m², met een houten vlonder van 28 m² en rotspartij van ongeveer 30 m²;
- de bodem van de vijver zal worden voorzien van waterdichte folie, waardoor dit niet als een constructief onderdeel kan worden aangemerkt en daarmee de vijver niet kwalificeert als een 'bouwwerk' als bedoeld in de Wabo;
- ten behoeve van de vijver een 185 m³ grond dient te worden weggegraven;
- deze grond zal worden verspreid over het achtererf (zie onderstaande);
- de vijver is voorzien binnen de bestemming 'Tuin' (artikel 23), waarmee de vijver niet in strijd is;
- daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' (artikel 38) van toepassing is;

- de als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- ingevolge artikel 38.4.1 van de planregels het verboden is zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren die bestaan uit het verlagen of afgraven van de bodem;
- wij op grond van artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo in combinatie met artikel 38.4.1 en 38.4.3 van de planregels bevoegd zijn een omgevingsvergunning te verlenen, mits de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de rotspartij en de vlonder als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, moeten worden aangemerkt, waardoor hiervoor in beginsel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo is vereist;
- geen sprake is van vergunningvrije bouwwerken;
- de rotspartij bestaat uit een stapel geordende stenen die fungeren als een waterpartij (waterval), met een hoogte heeft van 2,56 m en een oppervlakte van 30 m², rondom aangevuld met grond;
- de rotspartij is gelegen binnen de bestemming 'Tuin' (artikel 23) waarbinnen ingevolge artikel 23.2 van de planregels niet mag worden gebouwd;
- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 3 van Bijlage II Bor bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, nu het bouwwerk lager is dan 10 m en kleiner dan 50 m²;
- de vlonder bestaat uit een houten balkenlaag met planken die met palen in de grond is verankerd, waarbij deze gedeeltelijk oversteekt over het water;
- de vlonder ten opzichte van het maaiveld een hoogte heeft van 18 cm;
- de vlonder is gelegen binnen de bestemming 'Tuin' (artikel 23) waarbinnen ingevolge artikel 23.2 van de planregels niet mag worden gebouwd;
- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo juncto artikel 4, lid 3 van Bijlage II Bor bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, nu het bouwwerk lager is dan 10 m en kleiner dan 50 m²;
- tegen de vijver, vlonder en rotspartij in eigen tuin gezien de ruimtelijke omgeving en ruim opgezette bebouwing geen planologische bezwaren bestaan;
- de vlonder is voorzien van een zitbank (met rugleuning) in de vorm van halve cirkel met een hoogte van 1,22 m ten opzichte van het maaiveld, die apart wordt gefundeerd in de grond en daarmee als een op zichzelf staand bouwwerk kan worden gezien;
- de zitbank kan worden aangemerkt als 'tuinmeubilair' ingevolge artikel 2, lid 10 van Bijlage II Bor en derhalve vergunningvrij kan worden gerealiseerd, nu de hoogte minder bedraagt dan 2,5 m;
- de zitbank derhalve géén onderdeel uitmaakt van dit besluit;

10. Ophogen gronden

- ten behoeve van de vijver 185 m² en voor de kelders 443 m² grond wordt uitgegraven;
- deze grond wordt gebruikt voor het ophogen en egaliseren van de achtertuin (zie bijlage 20);
- nu de grond daarmee op hetzelfde perceel wordt gebruikt door een particulier voor het afgraven van gronden ingevolge de Wet bodemkwaliteit geen verdere voorwaarden worden gesteld aan het afgraven en toepassen van grond;

- de ophoging gedeeltelijk is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' en verder de aanduiding 'Ecologie' en 'Archeologie 5' van toepassing zijn;
- de gronden binnen de bestemming 'Wonen' mede bestemd zijn voor erven en tuinen, waarvoor de ophoging wordt gebruikt en verder geen regels binnen deze bestemming van toepassing zijn;
- de bestemming 'Tuin' is bestemd voor tuinen en erven, waarvoor de ophoging wordt gebruikt, en ook geen andere regels binnen deze bestemming van toepassing zijn;
- de archeologische waarden door de ophoging van grond niet in het geding zijn, waardoor ook aan de planregels binnen de bestemming Archeologie wordt voldaan;
- de als 'Ecologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- deze waarden op zijn minst tijdelijk worden aangetast;
- op grond van artikel 38.4.1, onder b een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, bestaande uit het ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- ingevolge artikel 38.4.3 van de planregels een omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo) als de ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- de gronden zijn in gebruik als achtertuin, maar grenzen aan een beschermde bomenrij/bossage en watergang, waarmee de op te hogen gronden grenzen aan een beeldbepalende groene afscherming;
- de ecologische waarde van de watergang en groene afscherming bestaat uit geleidings- en migratieroute van fauna;
- waarschijnlijk worden deze ecologische waarden door de graafwerkzaamheden tijdelijk verstoort, maar ons inziens niet blijvend aangetast;

11. Constructieve wijzigingen bestaande bebouwing

- onderdeel van onderhavig bouwplan is het geheel inpandig herinrichten van de bebouwing, waarbij kelders en nieuwe verdiepingvloeren zijn aangebracht, alsook gewijzigde trappen;
- dit betreffen bouwactiviteiten, waarvoor in beginsel een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo is vereist;
- gelet op het feit dat dit constructieve wijzigingen betreffen, zijn deze niet vergunningvrij;
- de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- aan de aanvraag medewerking kan worden verleend gezien de bovenstaande overwegingen.

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten:

aan de heer N.H.J. Noteboren een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteiten:

- activiteit bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo);
- activiteit afwijken bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto:
 - artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 ° Wabo juncto artikel 38.3.1 van de planregels (t.a.v. gewijzigde kozijnopeningen en gevelbekleding (lamellen));

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 ° Wabo juncto artikel 4, lid 1, en 4, lid 4 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (t.a.v. legalisatie achtergevel, corridor en B&B);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 ° Wabo juncto artikel 4, lid 4 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (t.a.v. legalisatie dak);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 ° Wabo (t.a.v. de kelders en toevoegen verharding aan erf);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 ° Wabo juncto artikel 4, lid 3 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (t.a.v. legalisatie carport, rotspartij en vlonder);
- activiteit tijdelijk afwijken van bestemmingsplan bewoning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 ° Wabo juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor, voor de duur van 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit;
- activiteit aanleggen/uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo juncto artikel 38.4.1 van de planregels (t.a.v. erfverharding, aanleggen vijver en ophogen gronden)

Onder de voorwaarden dat:

1. de realisatie van het project overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
2. dat in elk geval inhoudt dat:
 - a. de gevelopeningen in de nieuw gerealiseerde (met dit besluit te legaliseren) achtergevel conform tekening B03 worden verwijderd en verwijderd worden gehouden, **zie ook bijlage 11**;
 - b. een deurkozijn in de achtergevel van de oorspronkelijke woning (thans berging) wordt teruggebracht in zijn vorm als aangeduid op de tekening B03;
 - c. de voorgevel conform tekening B03 worden uitgevoerd, inclusief het aanbrengen van de lamellen, binnen een termijn van 3 maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit;
 - d. de keuken (incl. kasten, (inbouw)apparatuur), waterhuishouding en aanrecht) in de tijdelijke woning en toekomstige B&B wordt verwijderd en verwijderd wordt gehouden binnen **de in voorwaarde 3 gestelde termijn**;
 - e. de gastenverblijven en badkamer (incl. wc, waterhuishouding, douch- of badvoorzieningen, spoelbakken, etc.) in de oorspronkelijke woning in zijn geheel worden verwijderd en verwijderd worden gehouden;
 - f. het erf, inclusief semiverharding, wordt teruggebracht tot de bestemming 'Wonen' dan wel tot het gedeelte als aangegeven in **bijlage 7**;
 - g. de B&B en woning uit twee aparte brandcompartimenten bestaan, alvorens deze in gebruik worden genomen;
3. ten alle tijden slechts één woning op het perceel in kwestie is toegestaan, met dien verstande dat ter overbrugging naar de nieuw te realiseren woning, de huidige bewoning mag voortduren tot een maximale **termijn van 2 jaar** na onherroepelijk worden van dit besluit, dat inhoudt dat u vanaf dat moment alle ruimten, bouwkundig en functioneel in overeenstemming heeft gebracht met de **vergunningstekening B03** mits er dan een B&B wordt geëxploiteerd;
4. vorengenoemde voorwaarde derhalve inhoudt dat de nieuwe woning binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit moet zijn gerealiseerd;
5. indien na gereedkoming van de nieuwe woning, géén B&B wordt geëxploiteerd, alle woonvoorzieningen, buiten de vergunde woning, worden verwijderd;
6. de B&B blijvend ondergeschikt is aan de woonfunctie, waardoor géén keukenblok of vergelijkbare voorzieningen mogen worden aangebracht, die zelfstandig gebruik mogelijk maken;
7. het verruimde erf ruimtelijk wordt ingepast door de aanplant van een dichte beukenhaag van minimaal 1,2 m hoogte, conform **bijlage 7** en duurzaam in stand wordt gehouden binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit, dat

in elk geval inhoudt dat planten die teniet gaan, conform deze voorwaarden worden herplant;

8. geen buitenopslag of stalling plaatsvindt op het gedeelte van de erf dat middels dit besluit wordt gelegaliseerd (zie bijlage 7) met uitzondering van stalling van voertuigen voor personenvervoer (auto's);
9. de bestaande overkappingen c.q. bouwwerken op de het kadastrale perceel, gemeente Simpelveld, sectie N, nummer 305, als aangeduid in bijlage 14, worden verwijderd en verwijderd worden gehouden binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit;
10. de gronden en opstallen uitsluitend ten dienste van de woonbestemming wordt gebruikt, waardoor met uitzondering van de B&B, geen enkele bedrijfsmatige activiteiten, waaronder wordt begrepen stalling en opslag (al dan niet ten behoeve van een aannemers c.q. klusbedrijf), mag plaatsvinden;
11. de carport aan de rechterzijde van de woning als een open overkapping blijft bestaan, dat inhoudt dat naast de gevel waartegen deze is aangebouwd, geen andere wanden worden gecreëerd;
12. in alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze terstond gemeld worden bij de Minister van en/of de gemeente Simpelveld conform artikel 5.10 & 5.11 van de Erfgoedwet 2016. Tevens dient de regioarcheoloog van Parkstad twee weken voor aanvang van de werkzaamheden hierover per email geïnformeerd te worden (h.vanneste@heerlen.nl).
13. de vergunninghouder deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van de gemeente Simpelveld toont;
14. uiterlijk 5 werkdagen voor de start van de aanlegwerkzaamheden de bijgevoegde startmelding wordt ingediend bij het bevoegd gezag;
15. uiterlijk 2 weken na het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden de bijgevoegde gereedmelding wordt ingediend bij het bevoegd gezag;
16. uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden de constructieve gegevens ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Simpelveld.

Het aanvraagformulier en de (onderstaand opgesomde) bijgevoegde gewaarmerkte documenten worden 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) respectievelijk de inhoud van dit besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. bijlage 1, aanvraagformulier ontvangen 15 juli 2022;
2. bijlage 2, fotoreportage, document B00, ontvangen 15 juli 2022;
3. bijlage 3, bestaande/vergunde toestand, tekening B05, ontvangen 15 juli 2022;
4. bijlage 4, feitelijk aanwezige toestand, tekening B01, ontvangen 22 december 2022;
5. bijlage 5, nieuwe toestand, tekening B03, ontvangen 22 december 2022;
6. bijlage 6, details t.b.v. toetsing Bouwbesluit, ontvangen 15 juli 2022;
7. bijlage 7, nieuwe toestand erfverharding met inpassing, tekening EV01, ontvangen 15 juli 2022;
8. bijlage 8, nieuwe toestand vijver met vlonder en rotspartij, tekening V01, ontvangen 22 december 2022;
9. bijlage 9: verduidelijking beoogde woning;
10. bijlage 10: verduidelijking tijdelijke woning
11. bijlage 11: verduidelijking te verwijderen c.q. herstellen bouwdelen;
12. bijlage 12: verduidelijking rechtmatige bergingen na besluitvorming
13. bijlage 13: ruimtelijke onderbouwing erf en kelders, ontvangen 24 november 2022
14. bijlage 14: slooptekening, tekening SL01, ontvangen op 22 december 2022

- 15. bijlage 15: besluitvlak t.b.v. ruimtelijkeplannen.nl, ontvangen 22 december 2022
- 16. bijlage 16: constructieve tekeningen, ontvangen 22 december 2022
- 17. bijlage 17: constructieberekening, ontvangen 22 december 2022
- 18. bijlage 18: constructieve wijzigingen inzichtelijk gemaakt
- 19. bijlage 19: constructieve gegevens kelders en vloeren, ontvangen 14 februari 2023
- 20. bijlage 20: grondbalans, ontvangen 14 februari 2023
- 21. bijlage 21: planschadeverhaalovereenkomst, ontvangen 14 februari 2023

Simpelveld, [datum]

Namens burgemeester en wethouders van Simpelveld,
Coördinator vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

Mevr. mr. M.H.L. (Marjolein) Crins

Bezwaarclausule

=====

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken, door het indienen van een bezwaarschrift bij burgemeester en wethouders van Simpelveld, Postbus 21000, 6369 ZG Simpelveld. Het bezwaarschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het bezwaarschrift rust.

Als u bezwaar maakt, kunt u tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg te Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

=====