

Afdeling Ruimtelijk Domein

 Postadres Postbus 500
 7770 BA Hardenberg

 Bezoekadres Stephanuspark 1
 7772 HZ Hardenberg

Telefoon 14 0523

Uw kenmerk

Behandelaar

Uw brief van 13 juni 2017

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Zaaknummer V2017-0789-01

Type procedure Uitgebreid

Hardenberg,
30 oktober 2018**VERZONDEN - 7 NOV. 2018**

Onderwerp Verlening omgevingsvergunning

Geachte

U heeft op 13 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2017-0789-01) ingediend voor **het restaureren van een boerderij en realisatie van boerderijkamers** aan de Groot Oever 12 in Balkbrug, kadastraal bekend AVE00, sectie F, nummer 3154.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid
 Bijbehorend bouwwerk bouwen
 Bijbehorend bouwwerk bouwen
 Monument onderhouden, restaureren,
 veranderen of slopen
Groep
 Bouwen en verbouwen
 Bouwen en verbouwen
 Bouwen en verbouwen
Onderdeel
 Bouwen
 Buitenplanse afw. Projectbesl.
 Rijksmonument

Op diverse momenten zijn aanvullende stukken gevraagd en ontvangen.

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er is een ontwerpbesluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit is bekend gemaakt. Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de bewoners van Groot Oever 10 te Balkbrug. Van de behandeling van de zienswijze is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

Toetsingsgronden bouwen

De aanvraag is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand.

Overweging bestemmingsplan

De aanvraag voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid". De aanvraag voldoet niet aan het onderdeel van de definitie van boerderijkamer dat de keuken en het sanitair in een gemeenschappelijke ruimte moeten zijn gevestigd en niet aan de specifieke gebruiksregels dat de vloeroppervlakte van de boerderijkamers niet meer dan 100 m² mag bedragen. Hieronder wordt bij Toetsingsgronden afwijken van het bestemmingsplan gemotiveerd aangegeven, waarom in dit geval medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Overweging bouwverordening

Het is aannemelijk dat het plan voldoet aan het bouwverordening.

Overweging Bouwbesluit

Het plan betreft een rijksmonument en valt onder bestaande bouw voor de recreatieve functie. Er zijn diverse inspanningen gepleegd en maatregelen getroffen om de brandveiligheid te borgen en op het juiste niveau te krijgen. Ook is het bouwplan aan de overige voorschriften uit het bouwbesluit getoetst. Het is aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.

Overweging welstand

De Stadsbouwmeester heeft op 24 oktober 2017 een positief advies uitgebracht. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

Toetsingsgronden afwijken van bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid". Een groot deel van het perceel heeft een bedrijfsbestemming, maar het gedeelte van het perceel, waar het bouwplan betrekking op heeft, heeft de bestemming "Wonen - Essen- en hoevenlandschap". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen) en daaraan ondergeschikt onder meer: boerderijkamers.

Onder boerderijkamer wordt verstaan: (een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat het gebruik van boerderijkamers alleen is toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

De aanvraag:

- voldoet niet aan het onderdeel van de definitie van boerderijkamer dat de keuken en het sanitair in een gemeenschappelijke ruimte zijn gevestigd en

- voldoet met een oppervlakte van 338 m² niet aan de specifieke gebruiksregels dat de vloeroppervlakte van de boerderijkamers niet meer dan 100 m² mag bedragen.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De reden om medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling is behoud van het monument. De boerderijkamers hebben eigen keuken- en sanitair voorzieningen om ze beter te kunnen verhuren. Bovendien sluit dit aan bij de wens van veel huurders om te beschikken over eigen voorzieningen en deze niet te hoeven delen met anderen.

Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die bij dit besluit hoort. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit geval de omgevingsaspecten geluid, geur en stof het meest relevant. Samengevat is de redenering in de ruimtelijke onderbouwing over deze aspecten als volgt.

Geluid

- Aanvaardbaar leefklimaat: logiesruimte is geen geluidgevoelig object. Bovendien wordt een aanvaardbaar leefklimaat verwacht, want tussen het bedrijfsgebouwe dat geluid genereert en de boerderijkamers ligt de monumentale bedrijfswoning, die niet gesloopt mag worden.
- Belang agrarisch bedrijf: doordat het geen geluidgevoelig object is levert dit geen beperkingen op voor het agrarisch bedrijf.
- Belang boomzagerij: doordat het geen geluidgevoelig object is levert dit geen beperkingen op voor de boomzagerij.

Geur

- Aanvaardbaar leefklimaat: de stal ligt op 44 meter afstand en kan feitelijk niet op kortere afstand worden gebouwd.
- Belangen agrarisch bedrijf: logiesruimte is wel een ruimte waar mensen verblijven, maar dat is een aan-huis-gebonden beroep ook. Dus geen toevoeging van een geurgevoelig object .
- Belang boomzagerij: boomzagerij heeft geen factor voor geur.

Stof

- Aanvaardbaar leefklimaat: de stal ligt op 44 meter afstand en kan feitelijk niet op kortere afstand worden gebouwd. De agrarische bedrijfswoning heeft een afschermende werking. De boomzagerij ligt op meer dan de richtafstand van 50 meter.
- Belang agrarisch bedrijf: de bedrijfsactiviteiten kunnen niet worden uitgebreid in de richting van de boerderijkamers vanwege de monumentale bedrijfswoning die niet gesloopt mag worden.
- Belang boomzagerij: de woning Groot Oever 12 is maatgevend.

Overigens geldt ook voor stof dat een aan-huis-gebonden beroep stofgevoelig is, zodat geen sprake is van toevoeging van een stofgevoelig object, nu boerderijkamers reeds zijn toegestaan. Immers, de afwijking van het bestemmingsplan betreft niet de boerderijkamers zelf, maar de eigen keuken- en sanitaire voorzieningen en de oppervlakte.

Wel is ter voorkoming van feitelijke overlast van belang dat de buitenruimte aan de oostzijde van het gebouw niet wordt gebruikt ten behoeve van de boerderijkamers. Voor de duidelijkheid is dit expliciet als voorschrift opgenomen.

Ook moet uitgesloten worden dat er permanent gewoond wordt; alleen recreatief verblijf is toegestaan. Ook deze voorwaarde is expliciet in de bijzondere voorschriften opgenomen.

Onder de genoemde voorwaarden is de aangevraagde ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De conclusie is dat in het licht van de hiervoor aangegeven toetsingen en de te stellen voorschriften er geen sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vergunning kan met afwijking van het bestemmingsplan via toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o van die wet worden verleend omdat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Toetsingsgronden Rijksmonument

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van een Rijksmonument kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument (artikel 2.15 Wabo).

Er zijn adviseurs aangewezen:

- de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap krachtens artikel 2.26 lid 3 Wabo en artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht;
- gedeputeerde staten krachtens artikel 2.26 lid 3 Wabo en artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht;
- de gemeentelijke monumentencommissie bij artikel 17 van de (gemeentelijke) Monumentenverordening 2010.

De Rijksdienst voor cultureel erfgoed heeft namens de minister het plan als advies plichtig aangemerkt (categorie 4 als bedoeld in artikel 6.4, lid 1 sub a onder 4^o van het Besluit omgevingsrecht) en op 29 maart 2018 een positief advies uitgebracht, nadat het plan overeenkomstig een eerder advies was aangepast.

Het college van gedeputeerde staten van Overijssel heeft op 9 mei 2018 laten weten dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden. Het enig overgebleven advies dat is gegeven over de muurschildering wordt overgenomen en is opgenomen in een voorschrift aan deze vergunning.

Advies van gemeentelijke monumentencommissie

De aanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Groot Oever 12 in Balkbrug is meerdere keren door de monumentencommissie behandeld.

In de vergadering van 7 november 2017 is de definitieve aanvraag ter beoordeling voorgelegd. De commissie heeft bij brief van 14-11-2017 geconcludeerd dat plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Gelet op de uitgebrachte adviezen concluderen wij dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Het beoogd recreatieve gebruik van het monument schaadt het monument ook niet, zodat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Toetsingsgronden verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht)

Een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht). Op 21 september 2010 heeft de raad toepassing gegeven aan deze bevoegdheid. Dit besluit is op 2 februari 2011 bekend gemaakt.

Voor deze omgevingsvergunning is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen vereist als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Gedeputeerde Staten (artikel 6.10a Besluit omgevingsrecht)

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op:

- het realiseren van een project of het verrichten van handelingen die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen, voor zover voor dat project of die handeling geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is aangevraagd of verleend;
- het verrichten van een handeling waarbij - kort gezegd - opzettelijk beschermde dieren worden gedood dan wel hun nesten, vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen worden vernield of beschermde planten worden vernield, voor zover voor die handeling geen ontheffing als bedoeld in artikel 3.3, 3.8 of 3.10 van de Wet natuurbescherming is aangevraagd of verleend;

wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat gedeputeerde staten hebben verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen hebben.

Er is een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat geen sprake is van het realiseren van een project of het verrichten van handelingen als hierboven bedoeld.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van ruim 12 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 110 meter afstand van het monumentale bijgebouw. Gezien de afstand van het projectgebied tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Het projectgebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten. Mogelijk nestelen er vogels in/aan de boerderij, benutten sommige grondgebonden zoogdiersoorten het projectgebied als foerageergebied en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie. Van de vogelsoorten die in het projectgebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het verbouwen van de boerderij, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het projectgebied. Ook heeft het projectgebied geen betekenis als foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen.

Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten een rust- en/of voortplantingslocatie in het projectgebied, maar voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verwonden-doden van dieren en het verstoren-vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen'.

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden en flora en fauna.

Daarom was het niet nodig om de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder i en artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht aan te vragen, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten van Overijssel nodig zou zijn op grond van het bepaalde in artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de bewoners van Groot Oever 10 te Balkbrug.

Op hoofdlijnen worden twee argumenten aangevoerd: De ontwikkeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de ontwikkeling levert een bedreiging op voor de bedrijfsvoering.

In de bijlage 'zienswijzenverslag' wordt hier gemotiveerd op ingegaan en wordt overwogen dat deze zienswijze niet wordt overgenomen.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing hebben wij besloten voor de volgende activiteiten op basis van:

- artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht- **de omgevingsvergunning voor bouwen**
- artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan**
- artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor het slopen, herstellen, wijzigen en gebruiken van een rijksmonument**

onder voorschriften te verlenen op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde gewaarmerkte bijlagen. De voorschriften waaronder wij deze omgevingsvergunning te verlenen kunt u nalezen in de bijlage(n) behorende bij dit besluit.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Door deze omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet herzien. Het geldende bestemmingsplan blijft van kracht. Er mag uitsluitend van het bestemmingsplan worden afgeweken conform de verleende vergunning. Indien een nieuwe omgevingsvergunning nodig is, wordt opnieuw aan het bestemmingsplan getoetst. Als daarbij afwijking van het plan nodig is, kan niet op voorhand worden gezegd of daar medewerking aan wordt of kan worden verleend.

Bekendmaking van het besluit wordt medegedeeld in het huis-aan-huisblad Dedemsvaartse Courant en de Staatscourant. De mededeling wordt tevens elektronisch gedaan.

Leges

Op grond van de legesverordening moet u legeskosten betalen voor de behandeling van de aanvraag. De leges bedragen €: en zijn als volgt gespecificeerd:

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten	€:		€:
Buitenplanse afw. Projectbesl.	Leges begroting (buitenplanse afwijking projectbesluit)			€:

a) De bouwkosten zijn gebaseerd op de door u opgegeven bouwkosten. Deze voldoen aan de "Correctierichtlijn ter bepaling van de bouwkosten", goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2002.

b) De door u opgegeven bouwkosten zijn getoetst aan de "Correctierichtlijn ter bepaling van de bouwkosten", goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2002. Op basis van genoemde richtlijn heb ik voor de berekening van de leges een afwijkend bedrag berekend.

Voor het betalen van de leges kunt u gebruik maken van een factuur. Deze wordt u binnenkort nagezonden. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de factuur te geschieden.

Rechtsmiddelen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na bekendmaking in huis-aan-huisblad De Dedemsvaartse Courant. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Verder kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien u binnen de genoemde termijn van zes weken ook een beroepschrift indient. Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voor het indienen van beroep en verzoek om voorlopige voorzieningen is griffierecht verschuldigd.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop dit besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld;
- de gronden van het bezwaar.

Wanneer kunt u gebruik maken van uw vergunning?

U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk dat voor de uitvoering van de plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemming nodig zijn.

Heeft u nog vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders, de heffingsambtenaar en de invorderingsambtenaar van de gemeente Hardenberg,

secretaris,

burgemeester,



Bijlagen: gewaarmerkte bescheiden
 voorschriften en nadere informatie

Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

en

NADERE INFORMATIE

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

1. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het verbouwen van de boerderij, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.
2. Permanente bewoning is niet toegestaan; alleen recreatief verblijf is toegestaan. Onder recreatief verblijf wordt niet verstaan:
 - a. het verblijf door arbeidsmigranten;
 - b. het verblijf langer dan een maand.In dit kader wordt aanvrager erop gewezen dat toeristenbelasting verschuldigd is voor elk verblijf, waarvoor een registratie moet worden bijgehouden.
3. De buitenruimte aan de oostzijde van het gebouw mag niet worden gebruikt ten behoeve van de boerderijkamers.
4. Zodra de muurschildering is blootgelegd, dient de provinciaal adviseur op de hoogte te worden gebracht om de situatie ter plaatse te beoordelen en de vervolgstappen te bespreken.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN BOUWEN:

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld. Dit dient middels het **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit gestart"** te gebeuren (invullen en terug zenden met de antwoordenvolop).
2. Het bevoegd gezag dient ten minste één werkdag telefonisch (tel. 14-0523) in kennis te worden gesteld voor de feitelijke aanvang:
 - van het storten van beton;
 - van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - van grondverbeteringswerkzaamheden.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit dient middels **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit afgerond"** te gebeuren (invullen en terugzenden met de antwoortenvelop).
- 2 Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bevoegd gezag onmiddellijk na die voltooiing telefonisch (tel. 14-0523) in kennis worden gesteld. Onderdelen van het bouwwerk mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving, dit is tevens het geval als de plicht tot kennisgeving van voltooiing van toepassing is.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bevoegd gezag in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bevoegd gezag schriftelijk ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- a het niet verwerken van bevroren materialen;
- b het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- c de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

OVERIGE BEPALINGEN:

1. Intrekking vergunning

Artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noemt een aantal gevallen waarin de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

2. Wijziging tenaamstelling

In artikel 2.25 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat de mogelijkheid om de omgevingsvergunning op een andere naam te zetten. Hiervoor dient een melding op grond van artikel 4.8 Besluit omgevingsrecht bij het bevoegd gezag te worden ingediend. De melding dient ten minste een maand ingediend te worden voordat er gebruik van de vergunning wordt gemaakt. Het niet melden is een strafbaar feit op grond van de Wet op de economische delicten.

3. Aan deze vergunning zijn op generlei wijze rechten van burgerrechtelijke aard te ontlenen in verband met het bouwen op of nabij de erfscheiding.

4. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat voor het gebruik van bermen, voetpaden en gedeelten van wegen, voor zover deze in eigendom bij de gemeente zijn, voor de opslag van goederen en materieel en het plaatsen van containers, loodsen, keten e.d. een vergunning nodig is. Deze vergunning is nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en dient vooraf te

worden aangevraagd. Voor het plaatsen van containers, loodsen of keten kan een omgevingsvergunning voor bouwen vereist zijn.

5. Stilleggen van de bouw

Het bevoegd gezag is bevoegd de bouw stil te leggen indien er wordt gebouwd:

- a zonder omgevingsvergunning;
- b in afwijking van de omgevingsvergunning;
- c op grond bij of krachtens artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht en er niettemin wordt geconstateerd, dat er wordt gebouwd in afwijking van het Bouwbesluit;
- d in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.

6. Het geheel van bepalingen en bevoegdheden uit de wet- en regelgeving is van toepassing.

NADERE INFORMATIE BOUWEN:

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 is van toepassing. Hieronder staan enkele algemeen geldende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1 Aansturingsartikel

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 Geluidhinder

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Artikel 8.8 Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Wet natuurbescherming (hierna: Wn)

De Wn blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wn verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten. Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website www.natuurloket.nl.

SCHADE:

Indien er door werkzaamheden die verband houden met het gebruik maken van deze vergunning schade aan de openbare ruimte wordt toegebracht worden de kosten van herstel bij u in rekening gebracht.

Voor kennisgeving en nadere informatie:

afdeling Ruimtelijk Domein
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Bijlage 2

ZIENSWIJZENVERSLAG

30 oktober 2018

Inleiding

Op 17 juli 2018 is het voornemen bekend gemaakt om een vergunning te verlenen voor het restaureren van een boerderij en het realiseren van boerderijkamers op het perceel Groot Oever 12 in Balkbrug.

Hierover is een zienswijze ingediend door de bewoners van

De zienswijze is gedateerd 9 augustus 2018 en bij de gemeente binnengekomen op 10 augustus 2018. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 18 juli tot en met 28 augustus 2018. De zienswijze is tijdig binnengekomen en wordt daarom door de gemeente in behandeling genomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanvrager op grond van artikel 3:15 lid 3 Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld op de zienswijzen te reageren. Aanvrager heeft op 6 september mondeling op de zienswijze gereageerd, waarvan een verslag is gemaakt.

De zienswijze is bij het zienswijzenverslag opgenomen.

De zienswijze bevat de volgende onderdelen, die hier samengevat worden weergegeven.

1. De ontwikkeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan past niet binnen de letter en geest van het bestemmingsplan. Boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij. In het onderhavige geval is sprake van een bijgebouw. Het is onvoorstelbaar dat beoogd is om niet slechts één maar drie boerderijkamers te gaan realiseren waarvoor de totale opstal gebruikt wordt, dit terwijl ze worden uitgerust met een eigen keuken en sanitair, dus niet in een gemeenschappelijke ruimte.

Reactie aanvrager

Namens de aanvrager luidt de reactie samengevat:

- Er is wel sprake van een voormalige boerderij, want in het monumentenregister is het een boerderij. Het is gebouwd als boerderij en dat is het een paar honderd jaar geweest.

Overweging omtrent de zienswijze

Het bestemmingsplan laat boerderijkamers toe in een voormalige boerderij. Aan de orde is de vraag of sprake is van een boerderij. Met aanvrager beantwoorden wij deze vraag bevestigend, nu het pand is gebouwd als boerderij en het als zodanig in gebruik is geweest.

2. De ontwikkeling levert een bedreiging op voor de bedrijfsvoering.

Ter voorkoming van feitelijke overlast is het voorschrift opgenomen dat de buitenruimte aan de oostzijde van het gebouw niet mag worden gebruikt ten behoeve van de boerderijkamers. Echter, boerderijkamer 2 en 3 hebben naar buiten openslaande deuren, zodat niet is uitgesloten dat de ruimte aan de oostzijde wel ten behoeve de boerderijkamers zal worden gebruikt. Daarnaast zou er een aanvullende voorwaarde moeten worden opgenomen over de bouw van afscheidingen in het verlengde van de oostgevel, zodat de gebruiksmogelijkheden niet worden aangetast en een ongehinderde en veilige doorgang met landbouwmaterieel naar de achterliggende percelen mogelijk zal zijn. Als dit niet kan worden geborgd middels een voorwaarde aan de vergunning dan verzoeken wij dit middels een aanvulling op de overeenkomst te borgen.

Reactie aanvrager

Namens de aanvrager luidt de reactie samengevat:

- Het inrichtingsplan voor buiten voorziet in een terras aan de westzijde voor alle drie de boerderijkamers. De hoofdingang is ook aan de westzijde, net als de parkeerplaatsen. Aan de oostzijde komt geen terras. In die zin hoeft overlast niet verwacht te worden.
- De deuren aan de oostzijde zijn nodig als vluchtweg bij brand.
- Een muur zie ik niet zitten. Dat tast het zicht en het karakter van de boerderij aan. En een muur is ook niet nodig.

- Aan de weg verandert niets, dus een ongehinderde en veilige doorgang van landbouwmaterieel blijft gewoon mogelijk. Het recht van uitweg blijft gewoon bestaan, daar verandert niets aan.

Overweging omtrent de zienswijze

Bij de totstandkoming van het bouwplan is aandacht geweest voor vluchtwegen bij brand. Dat heeft mede geleid tot de keus voor openslaande deuren. Wij achten het niet nodig om het bouwplan zodanig aan te passen dat het geen openslaande deuren meer bevat. Aanvrager is in staat en bereid om de buitenruimte aan de oostzijde zodanig in te richten dat recreanten worden ontmoedigd om daar te gaan zitten.

Over de gevraagde muur zijn wij van mening dat deze niet passend is bij een monumentale boerderij. Ook zijn wij van mening dat een muur geen invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel. Dat behoudt immers de toegelaten gebruiksmogelijkheden. Een muur heeft ook geen invloed op een ongehinderde en veilige doorgang met landbouwmaterieel naar de achterliggende percelen.

Afweging zienswijzen

Conclusie

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Bijlagen:

- De zienswijze, gedateerd 9 augustus 2018, ontvangen 10 augustus 2018.
- Het verslag van de mondeling naar voren gebrachte reactie van aanvrager op de zienswijze, gedateerd 6 september 2018 en door aanvrager ondertekend op 20 september 2018.