

ONTWERP Omgevingsvergunning

UV20341

Burgemeester en Wethouders hebben op 02 november 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok. De aanvraag gaat over Oude Bossche Baan 35 te Helvoirt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20341.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. *Het bouwen van een bouwwerk; artikel 2.1 lid 1 sub a.*
2. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan; artikel 2.1 lid 1 sub c.*

Onderdeel van het ontwerp besluit vormen:

1. Bouwen: realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok
2. Planologische afwijking: realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.10, voor planologische afwijking aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij omgevingsvergunning

In de bijlage 'tekeningen en documentenlijst d.d. 27 maart 2015' worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken van de omgevingsvergunning.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **12 maart 2015** ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Kadaster

Kadastraal bekend Helvoirt, gemeente Haaren;
sectie A nummer: 2079

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] aan ACTM van Hal-van der Sande voor het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok op Oude Bossche Baan 35 te Helvoirt.

Procedure

De procedure maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 3 van deze vergunning.

Overwegingen

De overwegingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 4/5 van deze vergunning.

Voorschriften

De voorschriften maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 6 van deze vergunning.

Opmerkingen

De opmerkingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 7 van deze vergunning.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan gerust contact op met mijn collega's van de afdeling Gemeentewinkel bereikbaar via telefoonnummer (0411) 62 72 82. Dagelijks te bereiken van 08.30 tot 17.00 uur (m.u.v. de vrijdagmiddag). Op donderdag tot 19.00 uur bereikbaar.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Frans Smoorenburg
Afdelingshoofd Gemeentewinkel

Gegevens aanvrager

Op 02 november 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: ACTM van Hal-van der Sande, Oude Bossche Baan 35 te Helvoirt.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen: realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok
2. Planologische afwijking: realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen **27 maart 2015 en 8 mei 2015** heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].

Overwegingen

UV20341

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen: het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met de regels van de bestemming “agrarisch met waarden Landschap en Natuurwaarden 1” met de dubbelbestemming “waterstaat-natte natuurparel bufferzone” en “waarde archeologie” van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Welstand

Het plan is op 26 november 2014 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het nu ingediende plan wijkt niet af van de conceptaanvraag. Wij conformeren ons aan dit advies.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is onder voorschriften in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is onder voorschriften in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

Activiteit Planologische afwijking; *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).* het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Onderwerp

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten om in principe mee te werken aan de uitbreiding van de recreatiemogelijkheden bij het huidige agrarisch bedrijf aan Oude Bosse Baan 35 in Helvoirt. In het verlengde van dit standpunt is een verzoek ingediend om omgevingsvergunning voor de realisatie van 3 recreatieappartementen in bestaande bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf. Dit initiatief past binnen dit principestandpunt van 3 juli 2012. Op basis van artikel 7.5.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ kan ontheffing worden verleend voor de realisatie van recreatieappartementen indien er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

Ter plaatse van Oude Bossche Baan 35 is een agrarisch bedrijf gevestigd maar kan niet worden gesproken van een reëel agrarisch bedrijf. Er kan dus alleen worden meegewerkt aan het initiatief met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, 3^o Wabo

Beoordeling

Provinciale beleid

Het initiatief past binnen de regels en uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014. De verordening ruimte streeft in het gebied waarin de locatie is gelegen een beperking van de veehouderij na. Het wijzigen van de functie van een aantal gebouwen van stal naar recreatieappartementen. Past in de ambitie van de provincie om de veehouderij ter plaatse te beperken.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied”

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de projectlocatie de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschap en natuurwaarden 2’. De percelen binnen deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische grondgebonden bedrijven. Het bestemmingsplan kent een afwijkmogelijkheid voor nevenactiviteiten met toepassing van artikel 7.5.1. De agrarische hoofdfunctie op het perceel moet herkenbaar blijven en moet er sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Bij dit initiatief is dit niet het geval in kan dus binnen de regels van het bestemmingsplan niet worden afgeweken.

Structuurvisie Haaren

De Structuurvisie Plus verzet zich niet tegen dit initiatief. In de SV is een kwaliteitsmenu opgenomen. Het initiatief voldoet aan de omschrijving in het kwaliteitsmenu omdat de bebouwing en/of opgaande landschapselementen niet toeneemt. Er is slechts sprake van een functiewijziging van de bestaande opstallen.

Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan (TROP)

Het TROP staat onder andere voor kwaliteit en kleinschaligheid van recreatieve verblijfsaccommodaties. Het initiatief betreft de realisatie van een kleinschalig maar kwalitatief goede verblijfsmogelijkheid en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van het TROP.

Ruimtelijke Onderbouwing

Het onderhavige initiatief, voor het realiseren van 3 recreatieappartementen in bestaande bedrijfsgebouwen aan Oude Bossche Baan 35 in Helvoirt, past binnen het gemeentelijke- en provinciale beleid. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het project is getoetst aan:

- het vigerende beleid;
- de milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Wij stellen dat op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing de voorgestane ontwikkeling op de initiatieflocatie verantwoord is.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen: het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient contact op te nemen met afdeling Gemeentewinkel van de gemeente Haaren, tel. (0411) 627 282 of via de website www.haaren.nl Meldpunt Haaren (via de website kunt u de betreffende meldingen schriftelijk doorgeven en indien u een telefoonnummer vermeldt wordt u teruggebeld voor een afspraak):
 - a. minimaal 2 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen ten einde het peil vast te kunnen leggen;
 - b. zodra het grondwerk gereed is;
 - c. ten behoeve van de controle van de riolering minimaal 1 dag voordat de rioleringssleuf wordt gedicht;
 - d. minimaal twee dagen voordat de fundering, keldervloer, kelderwanden en vrijdragende vloeren worden gestort;
 - e. minimaal 2 dagen voordat de constructieve onderdelen aan het zicht worden onttrokken;
 - f. minimaal 2 dagen voordat de isolatie aan het zicht wordt onttrokken;
 - g. bij voltooiing van het bouwwerk.
2. Bij Bouw- en Woningtoezicht dienen, **uiterlijk 3 weken voor aanvang** van de werkzaamheden, constructieve berekeningen van het bouwwerk, in 2-voud te zijn overgelegd.
3. Bij Bouw- en Woningtoezicht dient zo spoedig mogelijk doch **uiterlijk 3 weken voor aanvang** van de werkzaamheden, constructieve gegevens in tweevoud te zijn overgelegd. Met de aanvang van de werkzaamheden kan pas dan worden gestart als de stukken zijn geaccordeerd en eventuele aanpassingen zijn doorgevoerd;
4. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
5. Ingevolge artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt met de (bouw)werkzaamheden.
6. Het **hemelwater** mag **niet** worden afgevoerd **op het gemeentelijk riool**, maar dient afgevoerd te worden naar een in de nabijheid gelegen sloot of dient te worden geïnfiltreerd in de bodem.
7. Voor de aansluiting op het **gemeentelijk riool** dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411- 627282) in verband met de plaatsbepaling, hoogteligging en diameter.
8. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.
In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente **schriftelijk toestemming** te vragen. Hiervoor dient u contact op te nemen met één van de beheerders van de afdeling Ruimte en Samenleving (tel. 0411 – 627282). Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV.
De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.

Opmerkingen

UV20341

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit Bouwen: het realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok

1. Uiterlijk 3 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient bij het Kabel en Leiding Informatie Centrum melding gemaakt te worden van de start van de werkzaamheden. Dit kan via nummer 0800-0080.
2. Het is niet toegestaan dat tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeente-eigendommen. De kosten voor de eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) zullen verhaald worden. In het geval u gebruik wenst te maken van gemeente-eigendommen voor de opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan ons schriftelijke toestemming te vragen.
3. DWA en HWA dienen op eigen terrein uitgevoerd te worden als een gescheiden rioolsysteem, in de kleur bruin resp. grijs. Aansluiting na koppeling, op het gemeenteriool dient uitgevoerd te worden in PVC met een maximale diameter van 125 mm.
4. Bij de aanleg van erfverhardingen die grenzen aan gemeentelijk eigendom dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282) in verband met de hoogteligging van aangrenzende verhardingen.
5. Leidingstroken gelegen vóór de bouwkaavel moeten vrij blijven van bouwmaterialen om de aanleg van hoofdleidingen en huisaansluitleidingen volgens planning uit te kunnen voeren.
6. Bij de afvoer van grond van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat geen onderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan de eisen uit het Bouwstoffenbesluit. Dit houdt in dat de af te voeren grond (graafwerkzaamheden fundering en kelder) of eerst ter plaatse nader onderzocht moet worden of afgevoerd moet worden naar een hiervoor ingericht gronddepot.
7. Eventuele bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord Brabant, het Waterschap en de gemeente Haaren. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282).
9. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.
In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente **schriftelijk toestemming** te vragen. Hiervoor dient u contact op te nemen met één van de beheerders van de afdeling Ruimte en Samenleving (tel. 0411 – 627282). Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV.
De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.