



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente Haaren

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 besluiten, 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 besluit vormen:

1. Bouwen: realiseren van 3 appartementen in bestaande veldschuur en voormalig kippenhok
2. Planologische afwijking: realiseren van totaal 3 appartementen, waarvan 2 in de bestaande veldschuur en 1 in het 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 verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Brondocumenten behorende bij omgevingsvergunning

In de bijlage 'tekeningen en documentenlijst d.d. 27 mei 2015' worden de documenten genoemd welke onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de *Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch*. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 27 mei 2015 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.

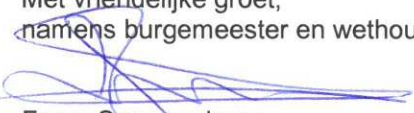
Opmerkingen

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

Bijlage:

- tekeningen en documentenlijst d.d. 27 mei 2015
- Nota van zienswijzen

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

Van **26 maart 2015** tot en met **6 mei 2015** heeft het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding hiervan is een Nota van zienswijzen opgesteld. Deze nota is als bijlage aan dit besluit gehecht en maakt hiervan onderdeel uit. De ingediende zienswijze geeft aanleiding om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

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. 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.
3. 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.
4. De recreatie-appartementen mogen maximaal 1 maand aaneengesloten aan dezelfde persoon worden verhuurd.
5. Aan wie de appartementen verhuurd zijn moet blijken uit een door de exploitant bij te houden nachtregister.
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 bouwkavel 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.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING ACTIVITEIT HANDELEN IN
STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING 3
RECREATIEAPPARTEMENTEN AAN DE OUDE BOSSCHE BAAN 35, HELVOIRT

1. Inleiding

Op 17 maart 2015 besloot het college in te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunning 'Oude Bossche Baan 35, Helvoirt (UV 20341) en om dit ontwerp ter inzage te leggen ten behoeve van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Via deze omgevingsvergunning wordt het verbouwen van 2 agrarische bedrijfsgebouwen tot 3 recreatieappartementen en het gebruik daarvan naast het agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt.

De ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken heeft van 26 maart t/m 6 mei 2015 ter visie gelegen. Het ontwerp was te raadplegen op onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kon het ontwerpplan worden ingezien bij de afdeling Gemeentewinkel. Binnen de termijn van tervisielgging is één zienswijze binnengekomen.

Deze nota is een eindverslag van de in afdeling 3.4 Awb beschreven voorbereidingsprocedure. Er wordt een weergave gegeven van de ingebrachte zienswijze. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reactie. De zienswijze wordt kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en tevens laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijze heeft voor de omgevingsvergunning. In dat hoofdstuk staat ook of en welke wijzigingen in de vergunning worden doorgevoerd.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerp omgevingsvergunning 'Oude Bossche Baan 35, Helvoirt' (UV 20341) is in totaal één schriftelijke zienswijze binnengekomen. Deze is afkomstig van: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 april 2015 binnengekomen. Zienswijzen konden uiterlijk 6 mei 2015 worden ingediend. De zienswijze is dus tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijze

Reclamant stelt dat het ontwerp van de omgevingsvergunning in strijd is met artikel 6.11 van de Verordening ruimte (Vr). In artikel 6.11 Vr zijn afwijkende regels voor recreatiebedrijven opgenomen. Reclamant is van mening dat de beoogde vestiging van de 3 recreatie-appartementen moet passen binnen deze voorwaarden.

Voorbeeld artikel bepaalt, dat in het geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Het beheer en exploitatie moet dus zodanig worden gevoerd dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

Zowel de exploitant als de gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning wordt tegengegaan.

In de ontwerpomgevingsvergunning ontbreekt de zekerstelling dat geen permanente bewoning kan plaatsvinden.

In de omgevingsvergunning moeten voorwaarden worden opgenomen om dit te borgen.

Verder stelt reclamant dat bij de herziening van het bestemmingsplan de huidige bestemming wordt omgezet in een recreatieve bestemming die meer recht doet aan de reële situatie. Hierbij moet dan worden voldaan aan het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap regio Noord-Oost.

Reactie gemeente:

In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat de recreatie-appartementen maximaal 1 maand aaneengesloten aan dezelfde persoon mag worden verhuurd. Dit moet blijken uit een door de exploitant bij te houden nachtregister.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is een aanpassing van de ter visie gelegde ontwerp ruimtelijke onderbouwing nodig.

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De recreatie-appartementen mogen maximaal 1 maand aaneengesloten aan dezelfde persoon worden verhuurd.
2. Aan wie de appartementen verhuurd zijn moet blijken uit een door de exploitant bij te houden nachtregister.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren van 26 mei 2015.

Mij bekend,



Frans Smoorenburg
afdelingshoofd Gemeentewinkel

Bijlage: Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Bijlage

Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

GEMEENTE HAAREN

Zaak

20341

24 APR 2015

Document

37192

Behandelaar

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN

23 APR 2015

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 recreatie-appartementen aan de Oude Bosschebaan 35 te Helvoirt.

Datum

23 april 2015

Ons kenmerk

C2168930/3804571

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H.M.J. (Reggy) van
Oudheusden - Geeraets

Telefoon

(073) 680 86 96

E-mail

hvoudheusden@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 recreatie-appartementen aan de Oude Bosschebaan 35 te Helvoirt ligt tot en met 6 mei 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen deze omgevingsvergunning.

Planbeschrijving

De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in de het realiseren van 3 appartementen bij een agrarisch bedrijf te Helvoirt.

Vooroverleg

Een voorontwerp omgevingsvergunning is niet bij ons Cluster Ruimte aangemeld voor het geven van een vooroverlegreactie.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Vr). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Bereikbaarheid met
openbaarvervoer: zie
www.brabant.nl/busentaxi

Datum

23 april 2015

Ons kenmerk

C2168930/3804571

Provinciale belangen

In de Vr. zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema Groenblauwe mantel

De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in de verbouw van een bestaande veldschuur tot twee appartementen en de verbouw van een voormalig kippenhok tot een appartement, als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Momenteel is bij het agrarisch bedrijf al sprake van een minicamping als nevenfunctie. In de toelichting bij de omgevingsvergunning is gesteld dat hoewel de agrarische bestemming blijft bestaan, de inkomsten uit het agrarisch bedrijf te beperkt zijn om te kunnen spreken van een reëel agrarisch bedrijf.

De locatie is op de verordeningskaart gelegen binnen de gebiedsaanduiding groenblauwe mantel, attentiegebied EHS met de aanduiding beperking van de veehouderij.

In de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen dat het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen van stal naar recreatieappartementen past in de ambitie van de provincie om de veehouderij ter plaatse te beperken.

In artikel 6.11 Vr. zijn afwijkende regels voor recreatiebedrijven opgenomen.

Wij zijn van mening dat de beoogde vestiging van de onderhavige appartementen moet passen binnen deze voorwaarden.

De verordening bepaalt in artikel 6.11 lid 1b dat: in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Onder een bedrijfsmatige exploitatie zoals genoemd in lid 1 onder b wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting op andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en gemeente zijn er voor verantwoordelijk dat permanente bewoning wordt tegengegaan.

Wij zijn van mening dat het ontbreken van de zekerstelling dat er geen permanente bewoning kan plaatsvinden in strijd is met artikel 6.11 Vr.

Wij verzoeken u voorwaarden in de voorschriften van de omgevingsvergunning op te nemen om zeker te stellen dat de appartementen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning wordt uitgesloten.

Verder gaan wij er vanuit dat bij de herziening van het bestemmingsplan de huidige bestemming wordt omgezet in een recreatieve bestemming die meer recht doet aan de reële situatie, waarbij moet worden voldaan aan het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap regio Noord-Oost.

Datum

23 april 2015

Ons kenmerk

C2168930/3804571

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



realiseren 3 appartementen in voormalige veldschuur en kippenhok

aanvrager: ACTM van Hal/ van der Sande

gemachtigde:

Locatie: Oude Bossche Baan 35 Helvoirt

Omgevingsvergunning:

Laatst bijgewerkt:

tekeningen en documentenlijst

UV

20341

27-5-2015

OLO-nummer:

1518729

Zaaknummer:

Tekeningen	tekening nr.	Omschrijving	bestandsnaam OLO	Schaal	Formaat	Bron Datum	1e Datum ontvangst	Goedkeuring brandweer	Goedkeuring constructeur	2e Datum ontvangst wijz-A	3e Datum ontvangst wijz-B	4e Datum ontvangst wijz-C	5e Datum ontvangst wijz-D
33429	BK01	Appartement/B&B nr. 3	BESTKTEKENING NIEUW BK 13-01-2015.pdf	1:100	A1	13-1-2015	2-11-2014			13-1-2015			
31232	BK02	bestaand appartement/B&B 3		1:100	A1	17-9-2014	2-11-2014						
36695	CV01	constructietekening	Constructie 30-03-2015.pdf	1:100	A1	30-3-2015	2-11-2014		13-5-2015	13-1-2015	9-4-2015		
36695	BV01	nieuw appartement/B&B nr. 1&2	Bouw30-03-2015	1:100	A1	30-3-2015	2-11-2014			13-1-2015	9-4-2015		
31232	BV02	bestaand appartement 1&2	bestektekening bestaand 2.pdf - bestektekening bestaand .pdf-Welstand	1:100	A1	17-9-2014	2-11-2014						
31232		impressie appartement 3	impressie appartement 3.pdf - impressie appartement 3 .pdf-Welstand				2-11-2014						
31232		impressie appartement 1-2	appartement impressie 1-2.pdf - appartement impressie 1-2 .pdf-Welstand				2-11-2014						
33429		tekening trap app 1&2	TRAP APP 1 &2 13-01-2015.pdf	1:30	A4		13-1-2015						
33429	OP01	plan herbest.kippenhok nr.3	GEBIEDSAANDUIDING BK 13-01-2015.pdf	1:100	A3		13-1-2015						
33429	BP01	opstelplaats brandweer	OPSTEL PLAATS BRANDWEER 13-01-2015.pdf	1:1000	A4	13-1-2015	13-1-2015						
33429	OP01	Oppervlakte aanduiding	OPPERVLAKTE AANDUIDING BV01 13-01-2015.pdf	1:100	A1	13-1-2015	13-1-2015						
documenten													
31232		Aanvraagformulier	papierenformulier.pdf - 3 Appartementen-Aanvraagdocument				2-11-2014						
31232		constructie berekening	constructie berekening.pdf - constructie berekening .pdf-		A4	18-9-2014	2-11-2014		10-12-2014				
31506		Ruimtelijke onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing 3.pdf		A4	okt. 2014	2-11-2014			10-11-2014			
31506		activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	formulier Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening		A4	5-11-2014	10-11-2014						
31232		Bodemonderzoek NEN2725	Aeres rapport AM14149 vs2 1.pdf		A4	18-6-2014	2-11-2014						
31232		Quicksan flora en fauna	gsffOudeBosschebaan35Helvoirt 1.pdf		A4	23-5-2014	2-11-2014						
33429		rapportage brandveiligheid	2141537 - Rapportage Brandveiligheid V1 (9-1-2015) (1).pdf			9-1-2015	13-1-2015	26-2-2015					
36695		Statische berekening	14-009 SB(A).		A4	18-9-2014	9-4-2015		13-5-2015				
		Nota van zienswijze				26-5-2015							

