



gemeente
Haaren

Omgevingsvergunning

UV 28855

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een historische schuur en het wijzigen van het gebruik voor vergaderruimte en Bed & Breakfast. De aanvraag gaat over Holstraat 3a en 3b te Haaren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 28855.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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, het bouwen van een historische schuur
2. Planologische afwijking, afwijking van vigerende bestemmingsplanregels

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. 1 augustus 2016 worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken 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.

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 Haaren, gemeente Haaren;
sectie A nummer: 2201

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 augustus 2016 aan de heer de Geer voor het project het bouwen van een historische schuur op Holstraat 3 te Haaren.

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 t/m 6 van deze vergunning.

Voorschriften

De voorschriften maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 6 en 7 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
Afdeling Gemeentewinkel

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 februari 2016 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
De heer S van Geer Holstraat 3 5076 NL Haaren.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een historische schuur.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage ruimtelijke onderbouwing bij deze beschikking.

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

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.*

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 april 2016]. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 dagen dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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 2-6-2016 en 13-07-2016 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 geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft op 21 juli 2016 besloten (Raadsbesluit 875) een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor omgevingsvergunning UV28855 af te geven.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen: het bouwen van een historische schuur
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met de regels van de bestemming "Wonen" van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "buitengebied Haaren".

Welstand

Het plan is op 20 januari 2016 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 bouwen van een historische schuur

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

De locatie Holstraat 3 in Haaren ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De projectlocatie kent tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De aanvraag voldoet niet aan de regels, omdat er strijdigheid is met betrekking tot :

- Oppervlakte bijgebouwen: In afwijking van de in de regels opgenomen maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (100 m²) is voor onderhavig plan circa 200 m² extra bijgebouwen benodigd. Derhalve wordt in totaal 300 m² toegestaan, waarvan circa 200 m² een cultuurhistorische waarde kent.
- Nokhoogte bijgebouwen: In de regels is een maximale goothoogte van 3,0 meter en een maximale nokhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 5,5 meter. De naar de projectlocatie te verplaatsen cultuurhistorisch waardevolle schuur kent een goothoogte van circa 3,6 meter en een nokhoogte van circa 9,5 meter.
- Aan huis verbonden bedrijf: Initiatiefnemer is voornemens de schuur te gebruiken voor de maatschappelijke/recreatieve neventak in de vorm van kleinschalige vergader- en workshopactiviteiten en bed & breakfast. De maatschappelijke/recreatieve neventak zal ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De maatschappelijke/recreatieve neventak wordt niet rechtstreeks toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf. Gesteld wordt dat de omvang van de activiteit daarbij niet meer mag bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m². Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of ter plaatse van een langgevelboerderij geldt echter dat 40% van de totale oppervlakte van de bebouwing wordt toegestaan voor ingebruikname van een aan huis verbonden bedrijf, waarbij afgezien van het percentage, geen maximale oppervlakte geldt. Op de projectlocatie zal sprake zijn van een langgevelboerderij met bijgebouw met een totale oppervlakte van circa 600 m², waarvan circa 200 m² cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het aan huis verbonden bedrijf zal dan ook een oppervlakte hebben van circa 200 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van toegestane oppervlakte van 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om deze strijdigheid op te heffen.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 Wabo kunnen burgemeester en wethouders voor aangegeven gevallen, afwijken van de bestemmingsplanregels. In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht staan deze gevallen genoemd.

Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt ons geen mogelijkheid om de strijdigheid op te heffen.

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

Beoordeling

Provinciaal beleid

Het initiatief past binnen de regels en uitgangspunten van de Verordening Ruimte. De verordening ruimte opteert voor zuinig ruimtegebruik. De locatie Holstraat 3 betreft een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan op basis van bestaande regelingen. De bebouwingmogelijkheden worden uitgebreid binnen het bestaande bestemmingsvlak aansluitend aan bestaande bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van een locatie elders uit de gemeente Haaren. Deze schuur zal in gebruik worden genomen voor een aan huis verbonden bedrijf, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie zal blijven. Ter plaatse worden geen nieuwe bestemmingen beoogd. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De gemeente Haaren heeft een gemeentelijke handreiking opgesteld, de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'. Met de toevoeging van de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De beoogde schuur zal het cultuurhistorische ensemble binnen de projectlocatie completeren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap concreet uitgewerkt. Dit bestaat uit een landschappelijke inpassingsplan en inzage in de de meerkosten voor het herbouwen van een Vlaamsche Schuur ten opzichte van de bouw van een gewone schuur met dezelfde omvang.

Dit initiatief past binnen het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren en bestemmingsplan "Buitengebeid"

De Structuurvisie is een strategisch document die richtlijnen geeft voor een goede samenhang tussen ruimtelijke vraagstukken en het daarvoor benodigde ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Het inpassen van een historisch waardevolle schuur op een bestaand bouwperceel biedt zeker kansen de kwaliteit van het landschap ter plaatse te versterken. Het initiatief heeft een positief effect op de kwaliteit van het buitengebied en is goed in te passen bij de woonbestemming omdat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tot een omvang maximaal 40% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;

- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009;
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische)bedrijven.

Een zorgvuldige restauratie en onderbouwing van de beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarden zijn op een juiste wijze uitgewerkt in het plan. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Daarnaast gaat de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken ook in op de volgende aspecten en is daarmee ook daaraan getoetst: water, geurhinder, niet-agrarische bedrijvigheid, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

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

Voorschriften

UV28855

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen: het bouwen van een historische schuur

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient contact op te nemen met afdeling Gemeentewinkel via de website www.haaren.nl, onder Digitale Balie/Direct aanvragen/ Bouwen & Wonen/ [Bouwwerkzaamheden start, tussentijdse of gereedmelding](#) kunt u de betreffende meldingen digitaal 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 en de rooilijn/bebouwingsgrens op het bouwterrein te kunnen uitzetten resp. vast te kunnen leggen;
 - b. zodra het grondwerk gereed is;
 - c. minimaal twee dagen voordat de fundering (incl. fundering op palen), keldervloer, kelderwanden en vrijdragende vloeren worden gestort;
 - d. minimaal 2 dagen voordat de constructieve onderdelen aan het zicht worden onttrokken;
 - e. minimaal 2 dagen voordat de isolatie aan het zicht wordt onttrokken;
 - f. 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

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 bouwen van een historische schuur

1. De schuur mag alleen gebruikt worden ten behoeve van de woonbestemming en voor de neventak B&B en vergader- en of workshop ruimte voor maximaal 30 personen. Er dient hiervoor voorzien te worden in voldoende parkeermogelijkheden. Dit betekent minimaal 8 bestaande parkeerplaatsen en 17 nieuwe parkeerplaatsen zoals aangegeven in de bijbehorende tekeningen en in de ruimtelijke onderbouwing.
2. Om gebruik te kunnen maken van deze vergunning dient een investering gepleegd te worden in de vorm van een investering in de cultuurhistorische waardevolle schuur. De schuur mag slechts gebruikt worden indien de investering in het cultuurhistorisch waardevolle pand gereed is en in stand gehouden blijft;
3. Om gebruik te kunnen maken van deze vergunning dient een investering gepleegd te worden in de vorm van een landschappelijke versterking. De schuur mag slechts gebruikt worden indien de groene buffer in de vorm van een landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand gehouden blijft.

Opmerkingen

UV28855

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit Bouwen: het bouwen van een historische schuur

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. 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.
4. Leidingstroken gelegen vóór de bouwkegel moeten vrij blijven van bouwmaterialen om de aanleg van hoofdleidingen en huisaansluitleidingen volgens planning uit te kunnen voeren.
5. 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.
6. 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).