



Haaren
Helvoirt
Esch
Blezenmortel

gemeente Haaren

Omgevingsvergunning

UV 20111136

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 juli 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor "het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten". De aanvraag gaat over Gever 9a en 9b te Haaren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20111136.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning onder voorschriften 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, artikel 2.12 lid 1 sub a, 3°.*

Onderdeel van het besluit vormen:

1. *Het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) in een bestaand bijgebouw;*
2. *Het realiseren van oefenruimten t.b.v. muziek in een bestaande kelder.*

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor *het bouwen van een bouwwerk* aan artikel 2.10 en *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan* 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 besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 13 juli 2011;
- Tekening 01 Bed & Breakfast met stempeldatum ontvangst d.d. 13 juli 2011;
- Tekening 02 Oefenruimten met stempeldatum ontvangst d.d. 13 juli 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 13 juli 2011.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht. *De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.* 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.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor "het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten" op Geveer 9a en 9b te Haaren.

Kadaster

Kadastraal bekend Haaren, gemeente Haaren;
Sectie E, nummer: 5073

Procedure

De gevolgde 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 van deze vergunning.

Voorschriften

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

Opmerkingen

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

Haaren, 14 november 2011

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frans Smoorenburg', with a stylized flourish at the end.

Frans Smoorenburg
Afdelingshoofd Gemeentewinkel

Bijlagen: Brochure rechtsmiddelen

Gegevens aanvrager

Op 13 juli 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Roba Advies BV, namens de heer L.J.C. Vermeer.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
"het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten"

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, artikel 2.12 lid 1 sub a, 3°.*

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 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 **22 september 2011** en **3 november 2011** heeft een ontwerp van de deze beschikking met bijlagen ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen:

Het bouwen van een bouwwerk: het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied (2009)" en heeft hierin de bestemming "Agrarisch met aanduiding intensieve veehouderij".

Welstand

Het plan is niet voorgelegd aan de welstandcommissie omdat het interne wijzigingen betreffen in bestaande gebouwen.

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 planologisch afwijken:

Het realiseren van een gastenverblijf (Bed and Breakfast) en het realiseren van een oefenruimte voor het maken van muziek aan de Gevel 9a / 9b te Haaren is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet mogelijk.

Bestemmingsplan

Het projectgebied Gevel 9 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaren. Het hele projectgebied is hierin bestemd als agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij. Verder betreft het een boomteelsontwikkelingsgebied binnen een verwevingsgebied en is er sprake van waarde - archeologie 2.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het niet mogelijk de oefenruimtes en het gastenverblijf te legaliseren. Dit vanwege de volgende redenen:

- Oefenruimtes worden niet gezien als recreatief gebruik dat een link heeft met het buitengebied en wordt dus niet gezien als recreatieve doeleinden die kunnen worden toegestaan op grond van de ontheffing in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- Voor de logiesruimte is niet aangetoond dat deze valt onder de definitie 'bestaand' in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt geen instrumenten om deze strijdigheid op te heffen. Het doorlopen van een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan is zodoende noodzakelijk. Dit kan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van deze activiteit is een ontwerp ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ontwerp ruimtelijke onderbouwing zijn alle planologische aspecten ten aanzien van het voorgenomen initiatief gewogen.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd, dat bij uitvoering van het project geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Motivatatie voor medewerking:

- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan er worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het realiseren van een gastenverblijf (Bed and Breakfast) en het realiseren van een oefenruimte voor het maken van muziek aan de Geveer 9a en 9b te Haaren
- Het is wenselijk medewerking te verlenen aan de oefenruimtes omdat deze beperkte omvang hebben en de locatie tegen bedrijventerrein Oisterwijk is gelegen.
- Ook is het wenselijk om medewerking te verlenen aan de logiesruimte, omdat het een gebouw betreft wat al jaren aanwezig is en wat ook past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt alleen niet de mogelijkheid hier logiesruimte toe te staan. Dit is wel wenselijk gebruik als nevenactiviteit bij agrarisch gebruik en heeft maar een beperkte omvang.
- Op 15 augustus 2011 is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Voorschriften

UV 20111136

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen:

Het bouwen van een bouwwerk: het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten.

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;
 - b. bij voltooiing van het bouwwerk.
2. De voorschriften in "rood" op tekening dienen uitgevoerd te worden.
3. Er dient een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn, zie onderstaande.
4. Duidelijkheid over onderstaande brandmeldinstallatie / sprinklerinstallatie.
5. 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.
6. Ingevolge artikel 4.1 van de gemeentelijke Bouwverordening dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

Bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een bovengrondse/ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Voor uitvoering en gelijkwaardige oplossingen wordt verwezen naar de handreiking Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid en de handreiking Alternatieven voor primaire bluswatervoorziening beide uitgegeven door de NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding)

De bluswatervoorziening dient in overleg en met goedkeuring van de regionale Brandweer Noord aangelegd te worden. Tevens dient dit teruggekoppeld te worden aan Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Haaren.

Brandmeldinstallatie / Sprinklerinstallatie

In hoofdstuk twee projectbeschrijving paragraaf 2.4 van het begeleidende rapport staat vermeld dat er een sprinklerinstallatie aanwezig is. Deze is op de tekening niet terug te vinden en er zit ook geen sprinkler rapportage bij. Naar onze mening moet dit een Brandmeldinstallatie zijn.

Hierover dient duidelijkheid gegeven te worden aan Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Haaren.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit Bouwen:

Het bouwen van een bouwwerk: het realiseren van een gastenverblijf (Bed & Breakfast) en oefenruimten.

1. 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.
2. 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.

Activiteit planologisch afwijken:

Het realiseren van een gastenverblijf (Bed and Breakfast) en het realiseren van een oefenruimte voor het maken van muziek aan de Gevel 9a / 9b te Haaren is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet mogelijk.

1. Er wordt enkel medewerking verleend voor het gebruiken van een bijgebouw als Bed en Breakfast en een kelderruimte als oefenruimten. De begane grond boven de oefenruimten dient gebruikt te worden conform het geldende bestemmingsplan als loods/opslag. Het is niet toegestaan om in deze ruimte andere activiteiten te laten plaatsvinden. Dit is tevens kortgesloten met gemachtigde Roba Advies BV, vertegenwoordigd door de heer B. Spreeuwenberg en voor de volledigheid vermeld op tekening.