

NOTA

van

ZIENSWIJZEN

**Ontwerpbesluit “Omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik van de
bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 te Haaren**

UV 20121088

NL.IMRO.0788.PAB1200HRNBVSTP101-ON01

06 mei 2013

1. Inleiding

Het door burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren opgestelde ontwerpbesluit "Omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik van de bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 te Haaren", heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode van donderdag 15 november 2012 tot en met vrijdag 28 december 2012 heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn/haar zienswijze op dit plan kenbaar te maken.

Deze nota is een eindverslag van deze zienswijzenprocedure; er wordt een weergave gegeven van zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reacties. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.

2. Zienswijzen

2.1. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit "Omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik van de bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 te Haaren" zijn in totaal 2 schriftelijke reacties bij de gemeente binnengekomen.

De reacties zijn, in volgorde van binnenkomst, afkomstig van:

1. P.M.A. Beck, namens de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151 's Hertogenbosch (kenmerk IN2012-9900);
2. Mr J.J.J. de Rooij namens de heer H.J.M. Blom, De Weijenbergh 10, 5061 LN Oisterwijk (kenmerk IN2012-9901).

2.2. Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden liep van donderdag 15 november 2012 tot en met vrijdag 28 december 2012. Alle bovenstaande (schriftelijke) reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarom ontvankelijk.

2.3. Inhoudelijke behandeling reacties

De zienswijzen worden steeds puntsgewijs, kort samengevat, (*cursief en vet*) weergegeven en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd, bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld en zijn voor de volledigheid opgenomen in de bijlage.

1. de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Gedeputeerde staten nemen tot uitgangspunt dat de bestemming van de woning van de heer en mevrouw Franken van een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Naar het oordeel van gedeputeerde staten staat artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 in de weg aan inwilliging van de aanvraag. Er zou immers sprake moeten zijn van ruimtelijke kwaliteitwinst en alle overtollige bedrijfsgebouwen zouden moeten worden gesloopt. Gedeputeerde staten wijzen in het bijzonder op het bepaalde in artikel 11.1 lid 4 sub b: overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De zienswijze is gegrond. De vergunning wordt aangepast zodat de bestemming niet veranderd, maar dat burgerbewoning wordt toegestaan als zijnde een plattelandswoning volgens de "Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)".

2. de heer H.J.M. Blom.

Mr. De Rooij voert aan dat er sprake is van een recent bestemmingsplan en derhalve afwijken nu niet opportuun is.

Het is juist dat er sprake is van een betrekkelijk recent bestemmingsplan, maar dat staat er geenszins in aan de weg dat op een voorliggende aanvraag een ruimtelijke toetsing plaatsvindt aan de nu geldende inzichten. In dit verband is van belang dat per 1 januari 2013 de Wet plattelandswoning in werking is getreden en het wettelijk is toegestaan te voorzien in burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen.

Mr. De Rooij wijst er op dat de heer Franken beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan Buitengebied en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de planregeling in stand heeft gelaten.

Dat laatste is juist. De heer Franken heeft evenwel de bestemming burgerwoning danwel een regeling die bewoning door een rustende agrariër toestaat bepleit. Dat bleek niet haalbaar. Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich niet met zoveel woorden uitgelaten over de aanvaardbaarheid van een regeling voor rustende agrariërs. Nu licht een ander plan voor.

Mr. De Rooij wijst er op dat de vergunningaanvraag van de heer Franken kennelijk is ingegeven door het verzoek om handhaving van de heer Blom.

Niet ontkent wordt dat er enig verband is, maar daarin ligt niet de directe aanleiding. De heer en mevrouw Franken zijn op leeftijd en willen voor zolang dat nog mogelijk is hun woning blijven bewonen. De Wet plattelandswoning biedt daartoe mogelijkheden. Op verschillende manieren kan deze regeling gestalte krijgen. In dit geval is gekozen voor een oplossing die de huidige bestemming ongemoeid laat en slechts een tijdelijke afwijking mogelijk maakt.

Mr de Rooij werpt op dat er ten onrechte van uit wordt gegaan dat burgerbewoning geen beperkingen oplevert. De heer Blom heeft een aanvraag ingediend voor een buxuskekerij.

Eventueel ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. De burgerwoning van de heer Couwenberg is dan de beperkende factor. Deze woning ligt dichterbij dan de woning van de heer en mevrouw Franken. Voor een melkrundveehouderij geldt dezelfde afstand als voor een paardenhouderij. Door de inwerking van de Wet plattelandswoning geldt de woning van de heer en mevrouw Franken niet als geurgevoelig object. En verkrijgt die ook geen bescherming tegen geluid en fijnstof, maar zelfs als dat wel zo was zijn er geen beperkingen voor de bedrijfsontwikkeling op dat deel van de bouwkaal dat van de heer Blom is.

Mr. De Rooij verwijst ook naar de Verordening ruimte.

Dit deel van de zienswijze is gegrond. De vergunning wordt aangepast. Zie reactie 1.

Mr. De Rooij werpt op dat de wettelijke regeling een tijdelijke afwijking in dit geval niet toestaat.

De gemeente is geenszins voornemens (gelet op het voorbereide ontwerp-besluit) om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wel is evident dat de afwijking feitelijk tijdelijk zal zijn, namelijk enkel voor de duur dat de heer en mevrouw Franken hun woning nog willen bewonen. In die zin is de afwijking persoonsgebonden. Dat persoonsgebonden karakter is in de ruimtelijke afweging betrokken en kan natuurlijk ook in voorwaarden worden vervat.

Tot slot meent mr. De Rooij dat de afweging van belangen niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

De belangen van zowel de heer en mevrouw Franken en de heer Blom zijn adequaat in beeld gebracht en gewogen. Aan de belangen van de heer Blom wordt geen afbreuk gedaan. De exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van zijn perceel komen niet in het gedrang. Het belang van de heer en mevrouw Franken is evident. Mr. De Rooij wijst nog op de tussen de familie Franken en de heer Blom gesloten overeenkomst. Die privaatrechtelijke problematiek is voor de gemeente geen overweging. De feitelijke bestemming blijft ongewijzigd.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen over ontwerpbesluit "Omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik van de bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 te Haaren" wordt het ontwerpbesluit aangepast. Van strijdigheid met de Verordening ruimte 2012 is dan geen sprake meer en al evenmin zijn belangen van de heer Blom in het geding.

Behorend bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren d.d. 21 mei 2013.

Mij bekend,
De secretaris van de gemeente Haaren



Joan van den Akker

Bijlage

1. Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
2. Zienswijze de heer H.J.M. Blom

De gemeenteraad van Haaren
Postbus 44
5076 AV HAAREN

GEMEENTE HAAREN

Zaak

7278

21 DEC 2012

Document

9900

Behandelaar

GW/sandra

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 20 DEC 2012

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning 'Ontwerpbeschikking Mgr. Berkvensstraat te Haaren'

Datum

20 december 2012

Ons kenmerk

C2102171/3330793

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijk Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bcoolen@brabant.nl

Geachte raad,

Het ontwerp-besluit omgevingsvergunning ligt met ingang van 15 november 2012 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.12, lid 5, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit ontwerp.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in een omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Monseigneur Berkvensstraat 6 in Haaren ten behoeve van burgerwoning. Over het plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de Verordening Ruimte uit 2010. Zoals hierboven is vermeld, geldt inmiddels de Verordening Ruimte 2012. Wij verzoeken u de onderbouwing op dit punt aan te passen.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Op grond van artikel 1.2, lid 1 onder c, vallen ook bij omgevingsvergunningen onder de werking van de Verordening. Verder bepaalt artikel 1.71 Verordening dat onder een ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan: bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

Datum

20 december 2012

Ons kenmerk

C2102171/3330793

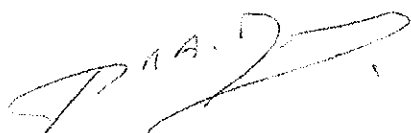
Bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning dient conform artikel 2.2. Verordening toepassing te worden gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens dienen op grond van artikel 11.1, lid 4 sub b, Verordening alle overtollige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Beide onderdelen ontbreken momenteel in het plan. U dient hier bij de vaststelling van de omgevingsvergunning als nog invulling aan te geven.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten suijsdig 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,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



GEMEENTE HAAREN

Zaak 7278

20 DEC 2012

AANTEKENEN

Gemeente Haaren
Het College van B&W
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Document
Behandelaar

ggel
GW/Sandra

mr. Th. J. H. M. Linssen
prof. mr. A. C. van Schaick
mr. dr. J. M. M. Menu
mr. A. A. M. van Beek
mr. A. Möller
mr. M. J. J. E. Stassen
mr. dr. J. J. J. de Rooij
mr. A. M. van Schaick
mr. B. Teerink
mr. J. E. A. J. C. van de Laak
mr. T. C. J. A. van de Laak
mr. M. M. L. Goolers
mr. E. G. F. Vliegenberg
mr. W. P. N. Romie
mr. N. E. Tijssens
mr. C. J. M. van Dam
mr. F. H. Damen
mr. M. P. H. M. Aarts

Tilburg, 19 december 2012

Inzake : Blom / Haaren
Dossier : 60.206.0899 - ec
Uw ref. : Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking Mgr. Berkvensstraat 6 te Haaren

Geachte dames, heren,

Namens cliënt, de heer H. J. M. Blom, De Weijenbergh 10 te (5061 LN) Oisterwijk, dien ik hierbij zienswijzen in tegen uw voornemen tot afgifte van een positieve ontwerpbeschikking voor de locatie Mgr. Berkvensstraat 6 te 5076 MT Haaren, voor het afwijkend gebruik van de bestemming. Het gaat om de activiteit handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening. Cliënt is zoals bekend eigenaar van de gronden en daarop gelegen paardenstal op het bouwblok van de Mgr. Berkvensstraat 6 en verzoeker om handhaving in deze kwestie terzake de illegale bewoning. Daarnaast is er sprake van een contractuele relatie tussen cliënt en dhr. Franken op grond waarvan cliënt een voorkeursrecht op de woning heeft, waarbij de waardevaststelling geschiedt door een bindend advies van taxateurs en het object als agrarische bedrijfswoning geldt.

Als **bijlage 1** is aangehecht een afschrift van de bestreden ontwerpbeschikking.

Grieven

Om de navolgende redenen kan cliënt zich met dit ontwerpbesluit niet verenigen.

I. Motivatie

In de eerste plaats valt niet in te zien waarom u overgaat tot afgifte van de vrijstelling. Immers, op de locatie in kwestie is een relatief recent bestemmingsplan van toepassing.

Het gaat om het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat is vastgesteld door de Raad van de gemeente bij besluit van 9 juli 2009. Dit bestemmingsplan is pas met de uitspraak van de ABRS van 7 september 2011, nummer 200907076, onherroepelijk geworden. Gelet daarop valt niet in te zien waarom nu reeds gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning van dit bestemmingsplan af te wijken.

Dit klemmt temeer, nu terzake geen beleid is vastgesteld door uw College van B&W of door uw Raad. Daarbij dient bovendien in aanmerking te worden genomen dat Franken op dit onderdeel juist een beroepsgrond heeft geformuleerd tegen het bestemmingsplan bij de ABRS, hetwelk in voormelde uitspraak van juli 2009 is verworpen. Ik verwijs in dit verband naar rechtsoverwegingen 2.32 van de uitspraak. Onder 2.32.6 is uitdrukkelijk het beleid van de Raad terzake geformuleerd, waaruit volgt dat de Raad in de omstandigheden, zoals die destijds golden en zoals die ook anno 2012 nog altijd van kracht zijn, geen reden kan worden gevonden om een wijziging te formuleren als het gaat om de aanduiding van de bedrijfswoning aan de Mgr. Berkvensstraat 6 naar burgerwoning. Dit beleid is vastgesteld, is getoetst door de ABRS en is in stand gebleven. Gelet daarop valt niet in te zien waarom thans alsnog een omgevingsvergunning wordt afgegeven, waarmee feitelijk de uitspraak van de ABRS terzijde wordt gelegd.

Ook de verwijzing van Franken naar het beleid in een andere gemeente, waarbij het overigens gaat om de gemeente Deurne, is in casu niet relevant. Immers, Franken heeft bij de Raad van State uitdrukkelijk bepleit om terzake een regeling in het plan op te nemen (een regeling vergelijkbaar met een regeling voor een rustende agrariër, zie onder 2.32 van de uitspraak). Dit is derhalve bij de hoogste bestuursrechter voorgedragen en terzijde gelegd. Gelet daarop valt niet in te zien waarom thans alsnog een beroep zou moeten worden gedaan op een dergelijke regeling, nota bene nu het gaat om een andere regeling in een andere gemeente die in casu volstrekt niet relevant is. U voert terzake geen beleid, anders dan de gemeente Deurne en kan derhalve geen beroep doen op deze regeling.

II. Beleid

In het verlengde van het voorgaande wijst cliënt erop dat blijkbaar de directe aanleiding om in afwijking van eerder geformuleerd beleid en de uitspraak van de ABRS alsnog een omgevingsvergunning af te geven, gelegen is in het door cliënt gedane handhavingsverzoek.

Echter, er wordt volstrekt en ten enenmale aan voorbij gegaan dat Franken dit handhavingsverzoek geheel aan zichzelf te wijten heeft. Bovendien maakt een af te geven omgevingsvergunning vanzelfsprekend niet dat daarmee bereikt wordt dat sprake is van een maatschappelijk of sociaal verantwoorde situatie. In dit verband verwijs ik naar hetgeen ik eerder in deze procedure heb aangevoerd met betrekking tot de wijze waarop Franken zich gedraagt ten overstaan van cliënt Blom. Franken laat zich op volstrekt onoorbare wijze jegens Blom uit. In mijn bezwaarschrift heb ik de bewuste terminologie al aangehaald. Ik verwijs daar integraal naar, waarbij ik overigens aantekenen dat dit niet door Franken op enig moment is betwist, ook niet ter gelegenheid van de hoorzitting zelf. Het taalgebruik en de intimiderende wijze waarop Franken zich gedraagt, wordt door uw gemeente echter niet besproken dan wel op een andere manier op tafel gebracht, doch

daarentegen ontwijkt u deze problematiek door een omgevingsvergunning af te geven waardoor in feite dit gedrag beloond wordt. Immers, juist vanwege dit onoorbare gedrag heeft cliënt zich genoodzaakt gezien een handhavingsverzoek in te dienen, reden waarom u thans overgaat tot legalisatie en derhalve een positieve grondhouding lijkt aan te nemen ten opzichte van dit gedrag van Franken, welk gedrag zoals gezegd niet eens in geschil is. Dit is volstrekt onaanvaardbaar en hierin kan geen grondslag of reden gevonden worden om, nota bene op basis van beleid in een andere gemeente, een omgevingsvergunning af te geven.

III. Geen gevolgen?

In de derde plaats betwist cliënt dat er geen sprake zou zijn van negatieve gevolgen indien een nieuwe burgerwoning ter plaatse wordt toegekend. In de eerste plaats merk ik in dit verband op dat er wel heel gemakkelijk vanuit gegaan wordt dat Blom enkel en alleen een paardenhouderij kan voeren. Ter plaatse is immers toegestaan een grondgebonden agrarisch bedrijf. U gaat weliswaar uit van een paardenhouderij, doch dit kan veel meer zijn dan enkel een paardenhouderij. Tal van andere grondgebonden agrarische activiteiten, zoals een melkrundveehouderij, is ter plaatse toegestaan. Ook andere hinderveroorzakende activiteiten zijn toegestaan. Door uw toets te beperken tot een paardenhouderij, gaat u ten onrechte en in weerwil van vaste jurisprudentie van de ABRS niet uit van de maximale planologische invulling van het agrarisch bouwblok. Reeds daarom kan het ontwerpbesluit niet in stand blijven.

Een tweede kritiekpunt betreft dat de onderzoeken zoals die in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenoemd, met betrekking tot geur, fijnstof en geluid, volstrekt ontoereikend zijn. Zo wordt met betrekking tot het bedrijf van Blom aangegeven dat het hier gaat om hobbymatig gebruik: zoals u bekend, is dit in het geheel in procedure bij de Commissie bezwaar- en beroepschriften van uw gemeente. Het gaat niet aan om u op voorhand te conformeren aan een ruimtelijke onderbouwing waarin is aangegeven dat het gaat om hobbymatig gebruik. Dit maakt het standpunt dat u in het kader van die procedure in gaat nemen op voorhand partijdig, althans u laat daar de zweem van partijdigheid overhangen. Deze passage dient volledig uit de ruimtelijke onderbouwing geschrapt te worden. Ter nadere onderbouwing van het standpunt van cliënt verwijs ik gemakshalve naar al hetgeen cliënt in de bezwaarfase heeft aangevoerd en hetgeen waarmee ik uw College bekend acht. Mocht dit ontoereikend voor u zijn, verzoek ik u mij dat tijdig aan te geven, zodat ik al die bewuste bijlagen bij uw College alsnog in kan dienen. Voorshands lijkt me dit echter zonde van tijd, geld en het papier.

Met betrekking tot aspecten als fijnstof en geluid, wordt er naar het oordeel van cliënt te gemakkelijk aan voorbij gegaan dat er een wezenlijk onderscheid bestaat tussen een agrarische bedrijfswoning die ook als zodanig bestemd is en gebruikt moet worden en het gebruik als een burgerwoning, hetgeen vanzelfsprekend een gevoelig object is. De ruimtelijke onderbouwing gaat hier aan voorbij. Veelzeggend over het oppervlakkige onderzoek dit verband is dat de ruimtelijke onderbouwing nog verwijst naar “de nieuwe Stankwet (Wet van 16 mei 2002)” (p. 12), waar deze Wet stankemissie veehouderijen in

landbouwonwikkelingsgebieden per 2006 en dus al meer dan 6 jaar is vervangen door de Wet geurhinder en veehouderijen.

IV. Verordening ruimte

In de vierde plaats kan cliënt zich niet vinden in hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen, waarbij ik verwijs naar pagina 9 en verder dat de Verordening ruimte niet relevant zou zijn. Niets is minder waar. Ik verwijs zonder uitputtend te zijn naar hoofdstuk 11, meer in het bijzonder artikel 11.1 lid 4. Uit die bepaling volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Aan deze tweede voorwaarde wordt niet voldaan. Nergens blijkt uit dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Dat deze er wel is blijkt reeds uit de beschrijving van het object in kwestie. Zo is er onder meer voormalige bedrijfsbebouwing en dergelijke, die in casu als overtollig moet worden aangemerkt en dus moet worden gesloopt.

Ook overigens meent cliënt dat er sprake is van strijdigheid met de Verordening ruimte, zoals met betrekking tot hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte waar het gaat om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Terzake zijn in het geheel geen eisen opgenomen, zoals beplanting en dergelijke. Evenals de eis met betrekking tot deze sloop dienen eisen als kwalitatieve verbetering in andere zin vastgelegd te worden in voorschriften en eisen aan de ontwerpbeschikking.

Ten overvloede wijs ik erop dat op grond van artikel 1.2 van de Verordening ruimte, meer in het bijzonder lid 1 en 2, de bewuste bepalingen vanzelfsprekend ook van toepassing zijn op een omgevingsvergunning zoals die thans voorligt en niet enkel op een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

IV. Termijn

Verder kan cliënt zich er niet in vinden dat er in het ontwerpbesluit geen termijn is opgenomen. In het ontwerpbesluit, pagina 4, staat het volgende vermeld:

“De ontheffing is tijdelijk, zodat na bewoning door de heer en mevrouw Franken de woning wordt geschouwd als bedrijfswoning. Hierdoor blijft de koppeling met het agrarisch bedrijf van toepassing en is het afwijkend gebruik alleen in deze uitzonderlijke situatie van toepassing.”

In de eerste plaats vraagt cliënt zich af of dit juridisch mogelijk is. Artikel 2.12 lid 2 Wabo kent weliswaar de mogelijkheid voor een tijdelijke afwijking, doch naar het oordeel van cliënt volgt uit jurisprudentie van de ABRS dat de tijdelijkheid wel objectieve criteria moet kennen. De tijdelijkheid moet derhalve voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning vaststaan en grondslag kennen in objectieve feiten en

omstandigheden. In casu is daarvan geen sprake. De tijdelijkheid kan in casu 1, 2, 10 of 25 jaar of langer duren. Er is geen enkel objectief criterium waaruit afgeleid kan worden hoe lang de tijdelijkheid zal zijn. Naar het oordeel van cliënt verzet de wetsystematiek zich dan in casu ook tegen afgifte van ontheffingen als hier bedoeld.

In de tweede plaats moet cliënt vaststellen dat deze tijdelijkheid onvoldoende is vastgelegd in het ontwerpbesluit. Indien en voorzover het al mogelijk zou zijn, ten aanzien waarvan cliënt in het voorgaande zijn twijfels al heeft geuit, geldt nog dat deze tijdelijkheid uitdrukkelijk vastgelegd moet worden in de voorschriften c.q. voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning. Vastgesteld moet worden dat daarvan geen sprake is, noch in het kader van de ruimtelijke onderbouwing en zeker niet in het kader van de vergunning zelf. Nu hiervan onvoldoende is gebleken, kan ook om deze reden de vergunning niet, althans zeker niet ongewijzigd, worden afgegeven.

V. Belangenafweging

In het licht van al het voorgaande stelt cliënt zich op het standpunt dat afgifte van de omgevingsvergunning zich in casu niet verhoudt met het bepaalde in onder meer artikel 3:4 lid 2 Awb. De belangen van cliënt verzetten zich tegen de door u voorgestelde omgevingsvergunning. Daarbij is bovendien van belang, dat Franken zich destijds bij het aangaan van de overeenkomst met cliënt heeft gerealiseerd dat het altijd een bedrijfswoning moest blijven. In de overeenkomst tussen cliënt en Franken is ook uitdrukkelijk vastgelegd dat zodra Franken afstand zou doen van de woning en cliënt zich zou beroepen op zijn tussen partijen overeengekomen voorkeursrecht, de woning getaxeerd zou worden als agrarische bedrijfswoning. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest en Franken is zich hier ook altijd goed bewust van geweest. Franken kan terzake ook geen enkel nadeel lijden omdat tussen partijen is vastgelegd hoe deze taxatie als agrarische bedrijfswoning plaats zou moeten vinden. Door de woning nu, ondanks deze contractuele afspraken, het predikaat burgerwoning te geven, brengt u toch deze contractuele gerechtvaardigde belangen van cliënt in gevaar. Dit staat, gelet op al hetgeen ik hiervoor heb uiteengezet over het manco aan beleid, de recente uitspraak van de ABRs over het bestemmingsplan en het feit dat Franken de gang van zaken over zichzelf op onacceptabele wijze heeft afgeroepen, in geen verhouding tot de belangen van cliënt. Onder verwijzing naar al het voorgaande, moet dan ook vastgesteld worden dat ook op basis van deze grief de vergunning niet afgegeven kan worden.

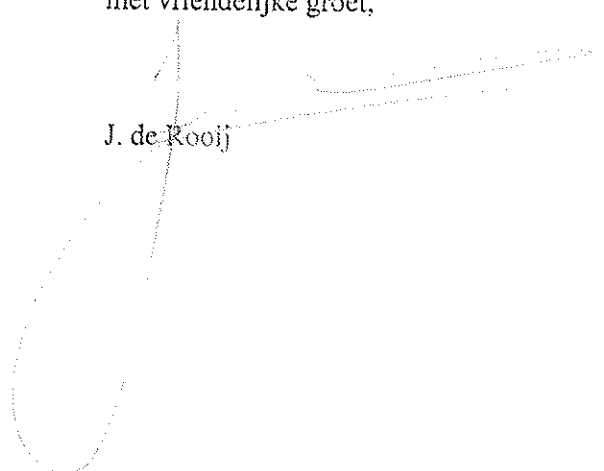
In meer algemene zin voeg ik hier aan toe dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, aangezien een correcte afweging van alle bij dit ontwerpbesluit betrokken belangen niet mag leiden tot de voorgenomen besluitvorming. Er is met toekenning van een burgerbestemming in een agrarisch buitengebied, nota bene op een agrarische bouwkaavel, geen dan wel onvoldoende belang in het licht van al het voorgaande, temeer nu ook in de omgeving nog sprake is van agrarische bedrijvigheid en cliënt nota bene in procedure is om zijn agrarische bedrijfsbebouwing definitief vergund te krijgen. Onder verwijzing naar het provinciaal beleid moet dan ook vastgesteld worden dat het besluit in rechte niet overeind kan blijven.

Conclusie

Namens cliënt concludeer ik tot gegrondverklaring van de zienswijzen en tot het afzien van de aanvraagde vergunning.

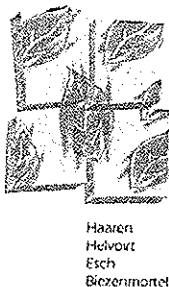
Ik verblijf,
met vriendelijke groet,

J. de Rooij



Bijlage 1

Linssen C.S. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



gemeente Haaren

ONTWERP Omgevingsvergunning

UV20121088

Burgemeester en Wethouders hebben op 17 oktober 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van gebruik van de bestemming. De aanvraag gaat over Mgr Berkvensstraat 6 te Haaren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20121088.

[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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan; artikel 2.1 lid 1 sub c.*

Onderdeel van het [ontwerp besluit] vormen:

1. *planologische afwijking: het afwijken van gebruik van de bestemming*

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld 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].

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het [ontwerp besluit / besluit] en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 17 oktober 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 17 oktober 2012;

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van [datum start ter inzage] ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeslissing 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 Haaren, gemeente Haaren;
sectie A nummer: 2729

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruik van de bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 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 van deze vergunning.

Haaren, datum
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Adri Verhoeven
Afdeling Gemeentewinkel

Bijlagen
Brochure rechtsmiddelen

Procedure

UV20121088

Gegevens aanvrager

Op 17 oktober 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: De heer CH Franken.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
"het afwijken van gebruik van de bestemming op Mgr Berkvensstraat 6 in Haaren"

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

1. *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. 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 15 november 2012 en 27 december 2012 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.

Overwegingen

UV20121088

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Planologische afwijking; Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (artikel 2.12). het afwijken van gebruik van de bestemming

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

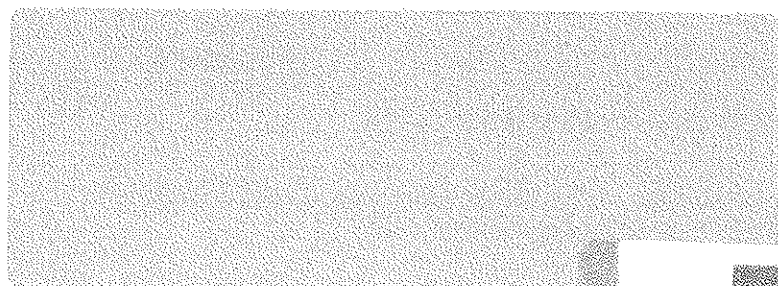
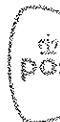
Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft hierin de bestemming "agrarisch".

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan om burgerbewoning van de bedrijfswoning door de voormalig agrariër toe te staan. Het is voor de gemeente niet wenselijk om bedrijfswoningen tot burgerwoningen te maken. Gelet op de situatie ter plaatse, het gaat om de op leeftijd zijnde voormalig agrariër die al langdurig woonachtig is in de bedrijfswoning die ook nog in eigen bezit is, zijn we echter bereid medewerking te verlenen aan de benodigde ontheffing middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik (voormalig projectbesluit). De ontheffing is tijdelijk, zodat na bewoning door de heer en mevrouw Franken de woning wordt geschouwd als bedrijfswoning. Hierdoor blijft de koppeling met het agrarisch bedrijf van toepassing en is het afwijkend gebruik alleen in deze uitzonderlijke situatie van toepassing.

Postbus 246
5000 AE Tilburg

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

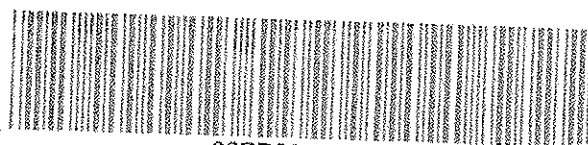
R NL



Aangetekend

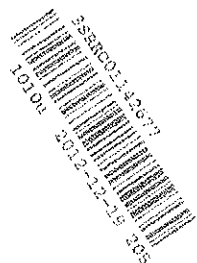
G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC01142677

Facit
9B



3SRRC01142677

2012-12-19

10701

507639

44

64

Facit