



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente Haaren

Omgevingsvergunning

UV20121121

Burgemeester en Wethouders hebben op 04 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen. De aanvraag gaat over Kerkstraat 73-75 te Haaren.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer **UV 20121121**.

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:* het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen
2. *Planologische afwijking:* het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen

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.

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. 4 juli 2012;
- Foto's bestaande toestand met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2012;
- Akoestische onderzoek herbestemming met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 4 juli 2012;
- B01 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2012;
- Blad 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2012;
- Blad 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2012;
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2012;

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 Haaren, gemeente Haaren;
sectie E nummer: 3550

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 december 2012 aan P. Copal namens Copal Beheer BV voor het project het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen op Kerkstraat 73-75 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 4/5 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 5 van deze vergunning.

Haaren, 18 december 2012
namens burgemeester en wethouders,



Handwritten signatures of Joan van den Akker and Frans Ronnes. The signature of Joan van den Akker is on the left, and the signature of Frans Ronnes is on the right. Both signatures are in blue ink.

Joan van den Akker
secretaris

Frans Ronnes
burgemeester

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

Procedure

UV20121121

Gegevens aanvrager

Op 04 juli 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
P. Copal namens Copal Beheer BV.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
"het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen"

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

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).

Ter inzage legging

Tussen **10 oktober 2012** en **21 november 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 geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

UV20121121

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen: het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen
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 "Haaren-West" en heeft hierin de bestemming "centrumvoorzieningen".

Welstand

Omdat het een interne verbouwing betreft is het plan niet aan de welstandcommissie is voorgelegd.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is 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 twee appartementen aan de Kerkstraat 73-75. Dit door via deze omgevingsvergunning het gebruik van een kantoorpand te wijzigen naar 'wonen'. De functiewijziging kan niet zonder meer plaatsvinden. De ontwikkeling past niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Haaren-West'

Bestemmingsplan

Het projectgebied Kerkstraat 73-75 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Haaren-West' van de gemeente Haaren. Het hele projectgebied is hierin bestemd als 'centrumvoorzieningen'.

Met deze bestemming wordt handhaving van bestaande winkels, horecabedrijven, kantoren en woningen voorgestaan.

Het toevoegen van woningen is niet toegestaan. Het bestemmingsplan schrijft voor dat enkel de woningen zijn toegestaan die er al waren ten tijde van de ontwerp ter inzage legging.

In het toekomstige bestemmingsplan 'Kom Haaren' krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk, maar wederom enkel het aantal bestaande woningen. Zodoende past de ontwikkeling ook niet binnen dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Haaren-West' 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 ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze 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.

Motivatie voor medewerking

- Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan er worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Haaren-West' voor de realisatie van twee appartementen aan de Kerkstraat 73-75 te Haaren.
- Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Haaren 2011-2015'. In het verlengde hiervan zijn er afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over maximale verhuur- en verkoopprijzen.
- Op 26-03-2012 is een 'grondexploitatie- en planschade overeenkomst' afgesloten met de initiatiefnemer.

Voorschriften

UV20121121

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen: het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen

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. Rekening houden met zwaardere geluidseisen op gevels zoals vernoemd in het akoestisch onderzoek. (blz 12)
3. Controle constructieve uitgangspunten zullen na het strippen van alle plafond- en wandafwerkingen te worden geverifieerd door constructeur in overleg met toezichthouder gemeente;
4. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
5. Ingevolge artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt met de (bouw)werkzaamheden.

Opmerkingen

UV20121121

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit Bouwen: het intern verbouwen van een kantoorruimte tot 2 woningen

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.