

Omgevingsvergunning

kenmerk: OG-M8404



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MILL EN SINT HUBERT

gezien de aanvraag van : Mevrouw M.J.A.J.F. Chavanu
adres : Hogeweg 1
postcode en woonplaats : 5453 SR LANGENBOOM
ingekomen : 20 maart 2017
dossier- / zaaknummer : M8404 / Z/17/004834

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het wijzigen van gebruik en het plaatsen van reclame, op het perceel kadastraal bekend gemeente Mill en Sint Hubert

sectie : M
nummer(s) : 00279
plaatselijk bekend : Zandvoortsestraat 2a Langenboom

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

LEGES

Vastgestelde bouwkosten : € 302,50 (incl. BTW)

Gehanteerde grondslagen conform de legesverordening:

- Hfdst 3 Met bouw project-buitenplanse afwijking	: €	4309,00
- Hfdst 3 Verklaring van geen bedenkingen (afgifte gemeen)	: €	486,00
- Behandeling zienswijze verhoging van 2.9.2	: €	1077,00
- 2.3.1.6 Legalisatieaanvraag van een activiteit Bouwen(150%)	: €	384,00
- Hfdst 3 Welstand	: €	80,00

Totaal : € 6336,00

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Op de factuur kunt u lezen hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

PROCEDURE

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

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts 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 besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier, indieningsdatum 20 maart 2017
- aanvulling aanvraagformulier, indieningsdatum 24 mei 2017

- kleurenfoto, indieningsdatum 20 maart 2017
- bladnummer B01 (beganegronde), indieningsdatum 20 maart 2017
- bladnummer B02 (reclamebord), indieningsdatum 14 juni 2017
- bladnummer B02 (verdieping), indieningsdatum 22 juni 2017
- Antwoorden AIM-sessie, indieningsdatum 20 maart 2017
- Ruimtelijke onderbouwing, indieningsdatum 6 juni 2017
- Planschadeovereenkomst, indieningsdatum 19 mei 2017
- nota beantwoording zienswijzen inclusief samengevoegde zienswijzen
- verklaring van geen bedenkingen d.d. 14 december 2017

ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

De aanvraag, de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf woensdag 28 juni 2017 tot en met dinsdag 8 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn zienswijzen tegen de beschikking ingekomen.

BEROEPSCLAUSULE

De omgevingsvergunning met de verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken worden vanaf woensdag 17 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na ter inzage legging binnen een termijn van zes weken beroep worden aangetekend. Het beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die eerder hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Ook belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze kenbaar te hebben gemaakt kunnen beroep instellen. Een beroep schort de werking van het besluit niet op. Degenen die beroep instellen kunnen de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch tevens verzoeken om het besluit te schorsen. Het postadres van de Rechtbank Oost-Brabant is: Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Rechtbank Oost-Brabant via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Hierover kunt u meer informatie lezen op de genoemde site, en op www.digid.nl.

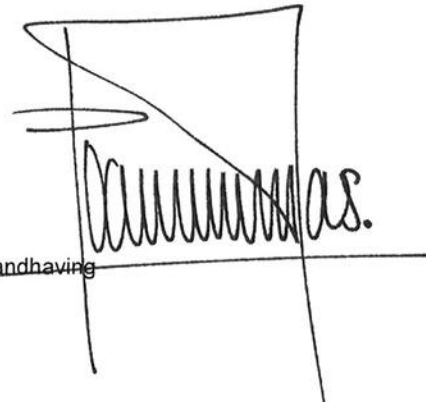
Mill en Sint Hubert, 10 januari 2018

namens burgemeester en wethouders,

Peter de Greef

Teamleider Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving

1/p



INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 10 januari 2018 aan M.J.A.J.F. Chavanu voor het wijzigen van gebruik en het plaatsen van reclame op de locatie Zandvoortsestraat 2a te Langenboom.

- Procedureel
- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)

PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 20 maart 2017 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

M.J.A.J.F. Chavanu
Hogeweg 1
5453 SR LANGENBOOM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het wijzigen van gebruik en het plaatsen van reclame.

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

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)

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

Met ingang van woensdag 28 juni 2017 tot en met dinsdag 8 augustus 2017 heeft een ontwerp van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De inhoud van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de reactie daarop zijn weergegeven in de 'nota beantwoording zienswijzen- verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik (yogastudio) en het plaatsen van reclame op het perceel Hogeweg 1 te Langenboom (Z/17/004834, Z/M/17/42660 en Z/M/17/45851)'.

Deze nota maakt onderdeel uit van deze beschikking en zijn als bijlagen toegevoegd.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap AA en Maas

Bovenstaande instanties hebben geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 15 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. De definitieve verklaring van geen bedenkingen is door de gemeenteraad afgegeven op 14 december 2017.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Specifieke nadere eisen en voorwaarden

- voor deze deel beschikking zijn geen specifieke eisen en voorwaarden van toepassing

Algemene eisen en voorwaarden

- het gemeentelijk bouwtoezicht / afdeling VVH dient schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen tevoren;
 - d. de aanvang van het storten van beton, tenminste een dag tevoren;
 - e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering onmiddellijk na de voltooiing voordat de sleuven zijn gedicht;
 - f. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan;
 - g. het gereedkomen van de bouwactiviteiten.U kunt hiervoor een e-mail sturen naar bouwtoezicht@cgm.nl.
- vóór de ingebruikname van het pand moet een keuringsrapport van een gecertificeerd / erkend installatiebedrijf worden overgelegd van de aanleg van de elektriciteitsinstallatie en de gasinstallatie. Uit dit keuringsrapport moet blijken dat deze installaties volgens het bouwbesluit en de NEN- voorschriften veilig zijn aangelegd en naar behoren functioneren. Als de aanleg van de installaties niet door gecertificeerde bedrijven is uitgevoerd dan dient middels een keuringsrapport, van een daartoe gecertificeerd keuringsbedrijf, aangetoond te worden dat de installaties volgens de voorschriften zijn aangelegd en veilig in gebruik genomen kunnen worden.

2. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel betreft als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels en niet wordt voldaan aan artikel 6, eerste lid, van die wet.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan voldoen aan de bepalingen van de Bouwverordening.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Voor de overwegingen met betrekking tot de geldende bestemmingsplanvoorschriften verwijzen wij u naar de overwegingen van de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"

Ten aanzien van het gestelde onder d.

Op 1 juni 2017 is het bouwplan door ons voorgelegd aan de Welstandscommissie.

De commissie heeft geconstateerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder e.

De aanvraag betreft geen tunnel.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Voorschriften

- er mogen maximaal 4 yoga-weekenden per jaar worden gehouden;
- tijdens een yoga-weekend mag aan maximaal 7 personen een logeerplaats worden aangeboden in het pand aan de Zandvoortsestraat 2a te Langenboom;
- er mag maximaal 1 reclame-uiting ten behoeve van de yoga-studio aanwezig zijn;
- detailhandel en groothandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de yoga-activiteiten en handelsactiviteiten via het internet.

2. Overwegingen

Beschrijving

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het uitoefenen van een yoga-studio met daaraan ondergeschikte activiteiten bestaande uit:

- Het verkopen van yoga relateerde producten;
- Het organiseren van een viertal yoga-weekenden waarbij ter plaatse een logeerplaats wordt aangeboden aan maximaal 7 personen.

Bestemmingsplan

De locatie, genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning, maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. De voor deze aanvraag relevante bestemming is:

- de enkelbestemming 'wonen'

Uit de planologische toets is naar voren gekomen dat het uitoefenen van een yoga-studio in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Het initiatief sluit niet aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In het bestemmingsplan zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan. Het betreft hier echter een yogastudio. Bij het geven van yogalessen worden per les grotere groepen deelnemers ontvangen. Daardoor kan het geven van yogalessen niet worden aangemerkt als een aan huis verbonden beroep. Gelet hierop is het uitoefenen van een yoga-studio op deze locatie niet rechtstreeks toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

Kruimelgevallen

De geconstateerde strijdigheden zijn voorts getoetst aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De kruimelgevallenregeling kan niet gebruikt worden, omdat het Bor zelf niet voorziet in het mogelijk maken van het uitoefenen van een yoga-studio.

Projectafwijking

De geconstateerde strijdigheden zijn voorts getoetst aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen als:

1. de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en
2. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Blijkens artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad voor het afwijken van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college van B&W heeft de raad op 16 mei 2017 verzocht de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is door de gemeenteraad afgegeven op 15 juni 2017. De definitieve verklaring van geen bedenkingen is door de gemeenteraad afgegeven op 14 december 2017.

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning is nader uiteengezet dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de motivering van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen.

Er zijn geen ruimtelijk relevante belangen aan de orde die zich verzetten tegen planologische medewerking. Er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden dan wel aanwezige waarden plaats.

Samengevat wordt medewerking verleend, omdat de aangevraagde activiteit, ruimtelijk verantwoord wordt geacht en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat de belangen van de aanvrager bij het uitoefenen van een yogastudio dienen te prevaleren boven het belang dat gediend wordt met strikte handhaving van het bestemmingsplan, zodat is besloten medewerking te verlenen aan een planologische afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wabo.
