STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 30262
30 oktober 2014

Verleende omgevingsvergunning Moorven 4; Nuenen, Gerwen, Nederwetten

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a. hebben op 28 oktober 2014 besloten op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo in afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van een recreatiewoning op het adres Moorven 4 te Nuenen. Het gaat om de legalisering van een reeds gerealiseerde uitbreiding.
De verleende omgevingsvergunning is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.
De aanvraag, die is geregistreerd onder het kenmerk N-HZ-2013-0063, de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen dan met ingang van vrijdag 31 oktober 2014 voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage op het gemeentehuis, Jan van Schijnveltlaan 2 te Nuenen.
U kunt het besluit inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Het besluit kan ook rechtstreeks worden geraadpleegd via de volgende link:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0820.OVMoorven4-D001

Beroep

Tegen de ontwerpomgevingsvergunning werden twee zienswijzen ingebracht, te weten namens aanvraagster zelf en door gedeputeerde staten van Noord-Brabant.
Tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan binnen zes weken na bekendmaking van de omgevingsvergunning beroep worden aangetekend.
Beroep kan worden ingesteld door:
– belanghebbenden die tijdig zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning aan het college kenbaar hebben gemaakt (artikel 6:13 Awb), dan wel door;
– belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunningen bij het college kenbaar te hebben gemaakt;
– belanghebbenden, voorzover het beroep zich richt tegen een wijziging die bij het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit is aangebracht.

Voor de behandeling van een beroep is griffierecht verschuldigd.
Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.
Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indien van een beroepschrift is verstreken. Een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Indien tegelijk met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, Sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Ook voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Elektronisch beroep

U kunt een beroep- en verzoekschrift ook digitaal 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. U kunt ook contact opnemen met rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch. Het telefoonnummer is 073 – 6202020.

Nuenen, 30 oktober 2014.

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.

Corsanummer : 2014.13214

Gemeente Nuenen c.a.

Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning
Artikel 2.12 lid 1 onderdeel a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure)

Projectomschrijving:	Uitbreiden recreatiewoning aan de Moorven 4 te Nuenen. Het 'gedeeltelijk vervangen' van een 'Hoofdgebouw'. – Het bouwen van een bouwwerk. – Het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.
Aanvrager:	Rura Ruimtelijk Advies, Brededwarsstraat 18, 6042 GH Roermond, namens [redacted] Moorven 4, 5674 XE Nuenen.
Aanvraagnummer:	869225.
Ingekomen:	31 mei 2013.
Registratienummer:	N-HZ-2013-0063.

Inhoud

1 Aanvraag 2
2 Toetsing aan bestemmingsplan 4
3 Uitgebreide procedure van toepassing 4
4 Opschorting 5
5 Verklaring van geen bedenkingen 6
6 Overleg met provinciale diensten 6
7 Ontwerp ter inzage 7
7.1 Zienswijzen provincie (2014.12290) 7
7.2 Zienswijzen [redacted] (2014.12449) 12
8 Overwegingen 14
9 Besluit 16
9.1 Voorwaarden 16
9.2 Bijlagen bij het besluit 17
9.3 Adviezen over de beoordeelde stukken omgevingsvergunning 18
10 Beroep 18

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 31 mei 2013 van Rura Ruimtelijk Advies, Bredewarsstraat 18, 6042 GH te Roermond, namens [redacted], een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning met als projectomschrijving 'Uitbreiden recreatiewoning aan de Moorven 4 te Nuenen', nummer 869225.

Moorven 4, gemeente Nuenen, Sectie B, nr. 5221, gelegen ten oosten van Gerwen.

Doel van deze aanvraag was om een zonder vergunning reeds gerealiseerde uitbreiding te legaliseren. Dit naar aanleiding van handhavingszaak.
De rechtbank Oost-Brabant deed op 11 februari 2013 uitspraak over deze handhavingszaak (AWB 11/4086). De rechtbank overweegt daarin dat op 4 april 2012 ter zitting is geconstateerd dat - alleen wat betreft de recreatiewoning - een mogelijke oplossing van het geschil in het verschiet ligt. Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft verweerder de rechtbank bij brief van 27 april 2012 nader geïnformeerd omtrent de stand van zaken met betrekking tot de door eiseres ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en verzocht om aanhouding.
De rechtbank overweegt vervolgens onder nummer 12.6 van die uitspraak als volgt: "De rechtbank stelt vast dat verweerder *[het college van burgemeester en wethouders]* in het be-

streden besluit echter geen enkele overweging heeft gewijd aan de vraag of met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in afwijking van het bestemmingsplan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, of anderszins alsnog omgevingsvergunning kan worden verleend voor het illegale gedeelte van de recreatiewoning."
In overweging 13.3 geeft de rechter aan, "dat de vraag of eiseres in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor legalisering van de afwijking van de verstrekte bouwvergunningen 137/1988 en 137/1988.w beter kan worden beantwoord in de daartoe geëigende procedure dan de onderhavige procedure. Het ligt dan in de eerste plaats op de weg van eiseres een ontvankelijke aanvraag in te dienen."
In verband met deze handhavingszaak en de uitspraak van de rechter is door Rura Ruimtelijk Advies deze aanvraag ingediend tot legalisering van de reeds gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4 te Nuenen.

- De aanvraag heeft betrekking op het perceel plaatselijk bekend Moorven 4, 5674 XE te Nuenen en kadastraal bekend gemeente Nuenen, B 5221.
- Bij de aanvraag bij de 'Soort procedure' 'Onbekend' ingevuld.
  Als bijlage bij de aanvraag is wel een ontwerp voor een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin is aangegeven dat het gaat om een procedure 'ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo', te weten een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure. In verband daarmee is het concept van de ruimtelijke onderbouwing als bijlage bijgevoegd.
- De aanvraag heeft betrekking op de volgende 'Werkzaamheden en onderdelen':
  - 'Bouwen', en;
  - 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

  In de aanvraag is aangevinkt dat de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op het 'gedeeltelijk vervangen' van een 'Hoofdgebouw'.
  Met de aanvraag wordt de legalisering beoogd van een aantal al geruime tijd geleden gerealiseerde verbouwingen en uitbreidingen van een recreatiewoning (legalisatie).
- Als regels voor ruimtelijke ordening, waarmee de bouwwerkzaamheden in strijd zijn, staat vermeld: 'bouwen in afwijking van de gestelde bouwregels in het bestemmingsplan.
- In de aanvraag staat dat voor de bouwwerkzaamheden niet eerder een aanvraag werd ingediend.
  Eerder werden wel aanvragen ingediend op 27 april 2012 voor het vergroten van Moorven 4 als woning (N-HZ-2012-0075) en op 12 oktober 2012 voor de registratie van Moorven 4 als bestaande woning (N-HZ-2012-0161). Deze aanvragen werden echter buiten behandeling gesteld.
- Als bijlagen bij de aanvraag van 31 mei 2013 werden toegevoegd:
  - 'Woonhuis[redacted]-Model.pdf' ('Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen') en;
  - 'Ruimtelijke_Onderbouwing_Moorven_4_Nuenen.pdf' ('Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- De aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder nummer N-HZ-2013-0063.
- De aanvraag is als ontvangen aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd in 'Rond de Linde' van 13 juni 2013.

De gemeente heeft er naar aanleiding van de oorspronkelijke aanvraag op geattendeerd dat legalisering van de uitbreiding alleen zou kunnen worden vergund als daarbij – overeenkom-

stig de uitspraak van de rechtbank – voor wat betreft de bestaande situatie de verstrekte bouwvergunningen 137/1988 en 137/1988.w als uitgangspunt zouden worden genomen. In verband daarmee is vervolgens uiteindelijk op 23 oktober 2013 door aanvraagster een gewijzigde aanvraag ingediend bij de gemeente. Het betreft een aanpassing van de vermelde bruto vloeroppervlakte voor de uitvoering van de werkzaamheden, van 121 m² naar 75 m^2, en een aanpassing van de vermelde bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden, van 587 m³ naar 221 m^3, een en ander conform de laatst vergunde situatie. Ook op de bouwtekening is de bestaande situatie aangepast aan de laatstelijk vergunde situatie. Aanvraagster heeft daarbij op het aanvraagformulier nog wel de aantekening geplaatst 'Wijzigingen aangebracht in opdracht van de gem. nuenen op 23.10.2013 onder voorbehoud van alle rechten.' Het is aannemelijk dat, dit samenhangt met het beroep dat door haar nog is ingesteld tegen de weigering van de gemeenteraad om Moorven 4 voor permanente bewoning te bestemmen.

2 Toetsing aan bestemmingsplan

- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2008).
- De bestemming ter plaatse is 'Bos en natuur', met de aanduiding 'recreatiewoning' (artikel 6 van de voorschriften).
- Op grond van artikel 6.3.2. van de voorschriften dienen recreatiewoningen en bijgebouwen aan de volgende bepalingen te voldoen:
  a. de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan bouwvergunning is verleend;.
  b. per recreatiewoning is maximaal één bijgebouw toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m^2, een goothoogte van maximaal 3 m en een bebouwingshoogte van maximaal 6 m;
  c. kelders zijn niet toegestaan, behoudens bij de recreatiewoning aan Rullen ong. (B5270), tot een inhoud van maximaal 25 m^3.
- Voor het perceel Moorven 4 is een bouwvergunning verleend op 24 augustus 1961 voor een zomerhuis.
- Op 31 mei 1988 is een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen/veranderen van een vakantiewoning. Op 1 september 1992 wederom voor het veranderen van een vakantiewoning. Bij deze laatste aanvraag staat op de tekening 'vakantiewoning'. Op het aanvraagformulier staat 'burgerwoning'. In het uiteindelijke besluit staat 'vakantiewoning'. Hiermee is dus een bouwvergunning verstrekt voor een vakantiewoning. Om die reden werd het pand ook aangeduid en daarmee bestemd als 'recreatiewoning'.
- Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, 2 oktober 2008, was de laatst verleende bouwvergunning, te weten die van 1 september 1992 (kenmerk 137/1988.w), maatgevend voor de maatvoering als bedoeld in artikel 6.3.2 lid a.
  Volgens deze vergunning mag het oppervlak 75 m^2 en de inhoud van de recreatiewoning maximaal 221 m^3 bedragen.
  In verband hiermee wordt ook verwezen naar rechtsoverweging 9 van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 11 februari 2013 (AWB 11/4086), waarbij ook de rechtbank concludeert dat deze vergunning met kenmerk 137/1988.w, voor een recreatiewoning met een inhoud van 221 m^3 en een plat dak, maatgevend is.

3 Uitgebreide procedure van toepassing

Door de gemeente is op grond hiervan geconstateerd dat de aanvraag in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' voor wat betreft de bebouwde oppervlakte en de hoogte van de uitbreiding.

In verband hiermee was de conclusie tevens dat niet de reguliere, maar de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: 'Wabo') van toepassing is (artikel 3.10 Wabo e.v.).
Dit is door de gemeente aan Rura Ruimtelijk Advies bericht bij brief van 6 juni 2013.

4 Opschorting

In dezelfde brief van 6 juni 2013 is de behandeling van de aanvraag tevens opgeschort, omdat in de aanvraag tal van zaken niet klopten en omdat bepaalde gegevens ontbraken.
Onder opschorting van de beslissingstermijn zijn aanvraagster termijnen gesteld voor aanvulling en correctie. Zo werd verzocht om bouwkundige gegevens aan te leveren.
Verder diende de door aanvraagster bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming te worden gebracht met de aanvraag, die als doel had de legalisatie van de uitbreiding van de recreatiewoning. De compensatie van ecologische waarden diende nader te worden onderbouwd. Gewezen werd op verkeerde bouwvolumes.

- In de brief van 6 juni 2013 heeft de gemeente een termijn gesteld tot uiterlijk 18 juli 2013 voor aanvulling en correctie van de aanvraag en de daarbij gevoegde ruimtelijke onderbouwing.
- Op 19 juli 2013 waren de gegevens nog niet aangeleverd c.q. was nog geen gewijzigde aanvraag ingediend. Door aanvraagster werd verzocht om de aanvullingstermijn te verlengen. Bij brief van 25 juli 2013 heeft de gemeente aanvraagster op haar verzoek een nieuwe termijn gegund voor aanvulling. De termijn werd op verzoek opgeschort tot uiterlijk 8 augustus 2013.
- Na verloop van die termijn waren de gegevens nog steeds niet aangeleverd.
  Bij brief van 15 augustus 2013 heeft de gemeente de termijn opnieuw verlengd tot uiterlijk 1 september 2013.
- Ook na het verstrijken van deze derde termijn waren nog geen correcties en aanvullingen aangebracht. Er was echter wel telefonisch contact tussen het cluster Vergunningen en Rura Ruimtelijk Advies, waardoor duidelijk was dat de intentie er wel was om nog met een aangevulde/aangepaste aanvraag te komen.
- Op 10 oktober 2013 heeft [redacted] van Rura Ruimtelijk Advies per e-mail aangegeven dat hij nog contact zou opnemen met de behandelend ambtenaar voor het aanbrengen van wijzigingen in de aanvraag, omdat via het OLO kennelijk geen wijzigingen meer konden worden aangebracht in het aanvraagformulier.
- Voorts heeft [redacted] op 10 oktober 2013 per e-mail een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing Moorven 4 toegezonden aan de behandelend ambtenaar van het cluster Ontwikkeling, de heer Ras. Daarin werd in ieder geval aangegeven dat deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van een 'verzoek om een omgevingsvergunning ingediend ter legalisatie van de door de gemeente gestelde strijdige situatie van de *recreatiewoning* aan de Moorven 4 te Nuenen', en niet meer 'ter legalisatie van de door de gemeente gestelde strijdige situatie van de *woning* aan de Moorven 4 te Nuenen'.
  Gelet op de weigering van de gemeenteraad om Moorven 4 voor permanente bewoning te bestemmen en omdat de legalisering in het kader van de handhavingszaak alleen betrekking had op de zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding, was deze aanpassing voor burgemeester en wethouders essentieel om tot een vergunbare aanvraag omgevingsvergunning te komen.
- Uiteindelijk heeft [redacted] op 23 oktober 2013 het aanvraagformulier aangepast, aan de hand waarvan de aanvraag in behandeling kon worden genomen.
  De aangepaste versie is afgegeven op het gemeentehuis en ingediend bij brief van 23 oktober 2013.

In een e-mail van de behandelend ambtenaar van het cluster Vergunningen, [redacted], van 24 oktober 2013, geeft hij richting [redacted] aan, dat de aanvraag aan de hand van het aangepaste formulier in behandeling kan worden genomen. Er is sprake van een ontvankelijke aanvraag.

5 Verklaring van geen bedenkingen

Hiervoor is al aangegeven, dat conclusie was, dat de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing is.
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) categorieën van gevallen aan of kan een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen, 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 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° Wabo, mag deze omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de legalisatie van de vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen.

Zoals hiervoor al werd aangegeven, heeft de gemeenteraad voorafgaand daaraan op 7 november 2013 geweigerd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde permanente bewoning van het pand Moorven 4 toe te staan.
Dit besluit bouwde voort op het raadsbesluit van 27 juni 2013 waarbij het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening' werd vastgesteld, en waarbij een zienswijze annex verzoek van aanvraagster, om Moorven 4 een permanente woonbestemming te geven, niet werd overgenomen. Tegen dit besluit heeft aanvraagster beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De behandeling op de zitting heeft op 9 oktober 2014 plaatsgevonden.

Het ging bij de verklaring van de gemeenteraad en het gaat bij deze omgevingsvergunning dan ook niet om het toestaan van permanente bewoning, maar alleen om de legalisering van de gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning. In het raadsvoorstel met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen is aangegeven hoe de eigenaresse via de nu voorliggende aanvraag heeft verzocht om de illegale uitbouw te legaliseren. Bij het niet legaliseren van de vergroting van de recreatiewoning zou de gemeente handhavend moeten optreden.

Door de raad is op 13 februari 2014 de verklaring van geen bedenkingen op grond van deze motivering afgegeven "ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering van een vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen."
De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij dit besluit gevoegd (2014.00362).

6 Overleg met provinciale diensten

In verband met de aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met de provinciale diensten.
Uit dit overleg is gebleken dat legalisering mogelijk is, als overeenkomstig de provinciale Verordening ruimte de bestemmingswinst als gevolg van de vergroting van de recreatiewoning gecompenseerd wordt via een investering in het landschap.
De Verordening ruimte van de provincie stelt voorwaarden aan ruimtelijke besluiten met betrekking op het buitengebied. De belangrijkste voorwaarden worden genoemd in de artikelen

2.1. en 2.2 van de Verordening ruimte. Daarin is de kwalitatieve zorgplicht voor het landschap geregeld. Deze regeling schrijft een investering voor in het landschap, indien er door middel van een bouwplan bestemmingswinst wordt behaald.
Omdat er hier sprake is van een bestaande situatie, is er ambtelijk overleg geweest met de provincie over de wijze van bepalen van zowel de bestemmingswinst als de te vragen compensatie. De afspraak is dat 20% van de bestemmingswinst dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierbij mogen in mindering worden gebracht de reeds uitgevoerde investeringen in het landschap vanaf de datum van de verleende bouwvergunning (1 september 1992), omdat deze datum ook als ijkpunt wordt genomen voor de taxatie van de waardevermeerdering van het pand.

7 Ontwerp ter inzage

De ontwerpbeschikking is gepubliceerd op 15 mei 2014, en heeft met ingang van 16 mei 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.
Tijdens de termijn van terinzageligging van de ontwerpbeschikking zijn twee zienswijzen ingekomen.

Nr.	Indiener zienswijzen	D.d./ingekomen	Reg. nr.
1.	Gedeputeerde staten van Noord-Brabant	24 juni 2014, ingekomen op 26 juni 2014.	2014.12290
2.	[redacted], namens aanvraagster	26 juni 2014, ingekomen per fax op 26 juni 2014 en per post op 27 juni 2014.	2014.12449

De zienswijze van gedeputeerde staten is tijdig ingediend.
De zienswijze van [redacted] is tijdig ingediend, als rekening wordt gehouden met de verzendtheorie.
Beide zienswijzen kunnen in zoverre in behandeling worden genomen.
Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen, met een reactie daarop van ons college.

7.1 Zienswijzen provincie (2014.12290)

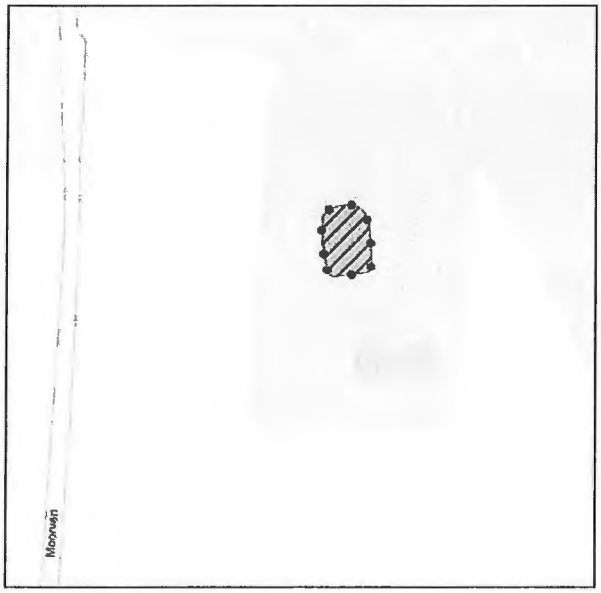
1. *De provinciale Verordening ruimte staat in de EHS geen uitbreiding van een recreatiewoning toe. Gedeputeerde staten geven aan dat het 'bouwplan' geheel gelegen is in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Zij zijn wel voornemens een gedeelte van het perceel de aanduiding 'Groenblauwe mantel' te gaan geven, maar zo ver is het nog niet. Gedeputeerde staten verzoeken om in het besluit de voorwaarde op te nemen dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt zodra de wijziging van de Verordening Ruimte 2014 onherroepelijk is. Alsdan geldt althans voor het gebied van de recreatiewoning inclusief de uitbreiding daarvan de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. Bij die aanduiding is een beperkte uitbreiding van solitaire recreatiewoningen toegestaan.*

Ad 1.
De inwerkingtreding van omgevingsvergunningen is geregeld in artikel 6.1 Wabo.
Een omgevingsvergunning die wordt verleend met een uitgebreide procedure, treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 onder b Wabo). Omdat de inwerkingtreding van een 'uitgebreide omgevingsvergunning' bij wet is geregeld, kan deze zienswijze niet worden overgenomen.

Ten tijde van de aanvraag gaf de provinciale Verordening ruimte ter plaatse van de zonder vergunning uitgebreide recreatiewoning nog de aanduiding 'EHS' aan.
Dit gold zowel voor de Verordening ruimte 2011 als die van 2012.
Ook bij de vaststelling van de Verordening ruimte 2014 werd het perceel Moorven 4 ondergebracht in de EHS.

- Op grond van artikel 2 van de Verordening ruimte 2014 wordt bij de toepassing van deze verordening onder 'bestemmingsplan' tevens begrepen 'een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken'.
- Artikel 5.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 (EHS) bepaalt dat een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur: 'a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden; ... c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.' Hetzelfde geldt op grond van artikel 2 van de verordening dus ook voor een uitgebreide omgevingsvergunning, en daarmee dus ook voor de nu voorliggende omgevingsvergunning.
- Bij brief van 3 november 2011 hebben gedeputeerde staten aangegeven dat voor het bestaande gebouw met veranda en tuingebied de begrenzing van de EHS zou worden aangepast en dat deze zouden worden opgenomen in de Groenblauwe mantel.
- Artikel 6.7 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 (Groenblauwe mantel) schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat: 'a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten; b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.'
  Hetzelfde geldt op grond van artikel 2 van de verordening dus ook voor een uitgebreide omgevingsvergunning, en daarmee dus ook voor de nu voorliggende omgevingsvergunning.
- Artikel 6.7 lid 5 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid – en daarmee dus ook een uitgebreide omgevingsvergunning – binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.
- In verband hiermee kon een uitbreiding van een recreatiewoning in de EHS niet gelegaliseerd worden.

De provincie heeft op 22 september 2014 een wijziging van de kaart bij de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die voorziet in een aanpassing van de aanduiding 'EHS' in 'Groenblauwe mantel' ter plaatse van de recreatiewoning Moorven 4. Daarbij zijn ook de gronden waarop de zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding is gerealiseerd aangegeven als 'Groenblauwe mantel'.



Detail 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 1, Noord-Brabant' d.d. 22 september 2014.

Mede gelet op de bestuurlijke toezeggingen uit het vooroverleg, zoals ook schriftelijk door de provincie werd bevestigd in de reactie op het principeverzoek van 17 augustus 2012, staat de Verordening ruimte 2014 met deze aanpassing een legalisering van de zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning niet meer in de weg.

In verband hiermee wordt deze zienswijze niet overgenomen, ziet het college althans hierin geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning voor de legalisering van de gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning te weigeren of om een beslissing hierover op te schorten.

2. *Investering in kwaliteit van het landschap*
   Gedeputeerde staten wijzen op de verplichting vanuit de Verordening ruimte 2014, dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een investering in de kwaliteit van het landschap. Bij het vooroverleg is aangegeven dat reeds gedane investeringen mogen worden meegenomen. Bij de kwaliteitsverbetering moet worden aangesloten bij aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. Uitgangspunt daarbij vormen de daar van nature voorkomende inheemse soorten. De provincie constateert dat als verantwoording hier een inventarisatie wordt opgevoerd, waaronder zich veel exoten en tuinbeplanting bevinden. Dergelijke investeringen kunnen redelijkerwijs niet als kwaliteitsverbetering worden opgevoerd.
   Daarnaast wordt aanvullend herstel van 800 m^2 bosven opgevoerd, getaxeerd op € 45.000,-. Een verantwoording ten aanzien van deze kosten en de ecologisch-landschappelijke waarde van het ven ontbreekt. De provincie verzoekt de kwaliteitsverbetering aanvullend te verantwoorden, zodat wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 3.2 en 6.1 van de Verordening ruimte 2014.
   Het plan dient daarnaast een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd (artikel 3.2, tweede lid onder a Verordening). Voor wat betreft die borging wordt daarbij gedacht aan een anterieure overeenkomst of een voorwaardelijke gebruiksbepaling, gericht op gebruik, beheer en instandhouding van de ecologisch-landschappelijke verbeteringen.

Ad 2.
Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat ook het toevoegen van flora in de vorm van tuinplanten en exoten een zeer positieve uitwerking op het voorkomen van vogels en insecten kan hebben. De uitgangssituatie, dat wil zeggen de situatie voor de uitbreiding van de recreatiewoning, was hier 'productienaaldbos'. Dat kenmerkt zich als soortenarm bos. Het eenvoudig toevoegen van tuinbeplanting vormt dan al een verrijking voor het landschap.

Op het perceel Moorven 4 bevinden zich een vijver, voor de recreatiewoning, en, iets meer naar het zuidoosten, een bosven.
In de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 11 februari 2013 overweegt de rechter (r.o. 4.1) dat aanvraagster heeft aangevoerd dat 'ter plaatse reeds eeuwen een ven aanwezig is'. Ter zitting van 4 april 2012 heeft zij hieraan toegevoegd dat zij in het ven, grenzend aan de recreatiewoning, vijverfolie heeft aangebracht. Ter plaatse bevond zich reeds een blusbak, waarvan zij de rand heeft voorzien van tegels/stenen.'
Door aanvraagster werd bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waaraan later als bijlage tevens taxatierapporten werden toegevoegd.

Deze taxatierapporten moeten inzicht geven in de waardering van de door de provincie geeiste kwaliteitscompensatie van de bestemmingswinst:

- 'Bijlage 1, Taxatierapport m.b.t. kwaliteitsverbetering landschap ex artikel 2.2 Verordening ruimte 2012', opgesteld door [redacted] op 1 augustus 2013 , en;
- 'Bijlage 2 Taxatierapport m.b.t. bepaling bestemmingswinst planologische wijziging'), opgesteld door [redacted] op 6 april 2013, aangepast 18 juli 2013.
  In Bijlage 2 is een taxatie vervat van [redacted] uit 1993.
  Bij Bijlage 2 gaat het om een taxatierapport van 6 april 2013 van [redacted] Naar aanleiding van een opmerking van de behandelend ambtenaar van het cluster Ontwikkeling, is deze taxatie nog aangepast door [redacted] op 18 juli 2013. Volgens taxateur is sprake van een bestemmingswinst van € 103.725,-.

In voormelde brief van 17 augustus 2012 geeft de provincie aan dat de planologische procedure ter legalisering van de recreatiewoning, overeenkomstig het bepaalde in art. 2.1 Verordening ruimte 2012, vergezeld dient te gaan van een verantwoording dat er hier sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.
Naast het bepaalde in artikel 2.1 gaf de provincie aan, dat ook artikel 2.2 van de Verordening van toepassing is. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
In een overleg van 8 oktober 2012 is door de provincie aangegeven dat aanvraagster een percentage van 20% van de totale bestemmingswinst zou moeten investeren in de kwaliteit van het landschap. Reeds gedane investeringen in ecologische aanpassingen zouden daarbij ook mogen worden opgevoerd.
In een verklaring van [redacted] wordt aangegeven dat tegenover deze bestemmingswinst een investering in beplanting staat van in totaal € 21.285,- (op basis van 'huidige vervangingswaarde'). Dat is dus al meer dan de vereiste 20% van € 103.725,- (€ 20.745,-).
In de door aanvraagster overlegde ruimtelijke onderbouwing wordt daarnaast een herstelling van het bosven toegevoegd, die wordt getaxeerd op € 45.000,-. Ook die herstelling wordt als contraprestatie opgevoerd.

Er wordt met het totaal aan investeringen naar ons oordeel ruimschoots voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit de voormalige Verordening ruimte 2012.
Door de herstelling van het bosven is samen met de investering in beplanting ter plaatse sprake van een waardevol landschap met een variëteit aan loofbomen, struikgewas en heesters, evenals een natuurwetenschappelijk waardevol bosven. Het toevoegen c.q. het behoud van oppervlaktewater levert een positieve bijdrage aan het behoud van de biodiversiteit in een gebied.
Er mag vanuit worden gegaan dat daarmee ook is voldaan aan de huidige eis op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.
Onder verwijzing naar de brief van gedeputeerde staten van 17 augustus 2012, en omdat alleen al de investering in beplanting meer dan 20% beloopt van de bestemmingswinst, zien wij geen noodzaak voor een nadere onderbouwing van de investering in het bosven.

Met gedeputeerde staten zijn wij het wel eens dat het ontwerpbesluit niet voorzag in een juridische borging van deze kwaliteitsverbetering.
In verband hiermee is besloten het ontwerpbesluit aan te vullen met een voorwaarde tot behoud van deze kwaliteitsverbetering.

7.2 Zienswijzen [redacted] (2014.12449)

1. *De gemeente heeft bij de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking wel de verklaring van geen bedenkingen gevoegd, maar nagelaten de daarbij behorende bijlage als vermeld onder 14 bij te voegen, de ruimtelijke onderbouwing van Rura van juli 2013.*
   In de verklaring van geen bedenkingen is op pagina 1/4 ondermeer opgenomen dat deze ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van de aanvraag, is getoetst en akkoord bevonden. Mede gelet op het collegebesluit van 4 februari 2014 staat de juistheid en de akkoordbevinding van de ruimtelijke onderbouwing vast.

2. *In de bij het ontwerp gevoegde ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders ten onrechte een aantal wijzigingen doorgevoerd.*
   Na toetsing en akkoordbevinding van de eerdere versie van de ruimtelijke onderbouwing door de raad kunnen deze wijzigingen niet aan de orde zijn. De inhoud van de wijziging is bovendien onjuist. Dit betekent dat bij de definitieve beschikking de ruimtelijke onderbouwing weer in overeenstemming dient te worden gebracht met de door de raad akkoord bevonden versie van de ruimtelijke onderbouwing.

Ad 1 en 2.
Het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing, dat door Rura Ruimtelijk Advies als bijlage bij het indienen van de aanvraag werd bijgevoegd, werd na de indiening van de aanvraag nog een aantal keer aangepast. De gemeenteraad heeft kennis genomen van de oorspronkelijke versie. Deze versie is voor de raad kennelijk voldoende grondslag gebleken voor het afgeven van de wettelijk vereiste verklaring van geen bedenkingen.
Het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing, dat door Rura Ruimtelijk Advies als bijlage bij de aanvraag werd gevoegd, werd later door haar nog een aantal keren aangepast.
De versie van 1 mei 2014 maakte als bijlage van de aanvraag nog wel deel uit van de ontwerpbeschikking en ook van dit besluit. Ondanks deze aanpassingen is dit ontwerp echter niet door ons college overgenomen als de wettelijk vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing' in de zin van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo. Wij hebben besloten een eigen 'goede ruimtelijke onderbouwing' op te stellen, en die ten grondslag te leggen aan het besluit.
Artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo bepaalt dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, en de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Door als aanvrager een ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan een aanvraag toe te voegen, vormt deze bijlage niet direct ook de goede ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van het besluit van het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist op de aanvraag, en kan daarbij de overwegingen in een als bijlage bij de aanvraag gevoegde (concept) ruimtelijke onderbouwing al dan niet overnemen in de uiteindelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing' van het definitieve besluit op de aanvraag.
De gemachtigde van aanvraagster gaat daarnaast zelf ook uit van de mogelijkheid dat een concept voor een ruimtelijke onderbouwing bij het uiteindelijke besluit moet worden aangepast. Hij wijst er bijvoorbeeld op dat naar zijn mening kadastrale percelen en tekeningen onjuist zijn aangeduid of vermeld. In het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing, bijlage bij de oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning, werden de kadastrale percelen inder-

daad onjuist aangeduid. Deze onjuiste aanduiding werd ten onrechte overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die bijlage was bij het raadsvoorstel inzake de verklaring van geen bedenkingen, en diende om die reden te worden aangepast.
De gemeenteraad heeft de verklaring van geen bedenkingen verleend teneinde een legalisering van de zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4 mogelijk te maken. Dat was ook de insteek van de door de raad gehanteerde ruimtelijke onderbouwing. In zoverre werd die ruimtelijke onderbouwing meegenomen bij de motivering om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Dat betekent echter niet dat burgemeester en wethouders dan niet meer bij de 'goede ruimtelijke onderbouwing' van hun besluit omtrent de aanvraag omgevingsvergunning van de door aanvraagster overlegde ruimtelijke onderbouwing kunnen afwijken, deze kunnen aanvullen, daarin correcties kunnen aanbrengen of gebruik kunnen maken van een door hen zelf opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing.
Daarnaast wordt ten overvloede hier nog vermeld dat er geen misverstand over mag bestaan dat de gemeenteraad heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvraagster om ter plaatse permanente bewoning toe te staan. De tekst van de door aanvraagster overlegde ruimtelijke onderbouwing was daarover niet altijd even duidelijk, en zou tot misverstanden hierover kunnen leiden. Om die reden maken wij bij de onderbouwing van dit besluit geen gebruik van de ongewijzigde tekst van de door aanvraagster overlegde ruimtelijke onderbouwing, als was dat de wettelijk vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing' van ons college.

3. *In de ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2014 zijn de kadastrale percelen onjuist aangeduid.*

Ad 3.
In de ruimtelijke onderbouwing van mei 2014 staat als kadastraal perceel vermeld 'gemeente Nuenen, sectie B, nr. 2328'. Deze vermelding is overgenomen uit de ruimtelijke onderbouwing die door aanvraagster werd ingediend.
Bij raadpleging van de registers blijkt het te gaan om het perceel 'gemeente Nuenen, sectie B, nr. 5221'. Dit perceel omvat een aantal percelen, die voorheen waren geregistreerd als gemeente Nuenen, sectie B, nr. 2328 tot en met 2334.
In de goede ruimtelijke onderbouwing zal de vermelding van het perceel worden gecorrigeerd.
Deze zienswijze kan dus worden overgenomen.

4. *Voorts zijn in deze ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2014 onjuiste tekeningen bijgevoegd. Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt niet bij welk besluit deze tekeningen behoren en onder welk registratienummer deze tekeningen (en besluit) bekend zijn.*

Ad 4.
Overeenkomstig de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 11 februari 2013 gaat het hier om een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder a en c, van de Wabo voor de legalisering van de afwijking ten opzichte van de verstrekte bouwvergunning 137/1988 en 137/1988.w.
Voor de 'bestaande situatie' zijn wij dienovereenkomstig uitgegaan van de bouwtekeningen behorend bij de bouwvergunning 137/1988.w uit 1992.
Deze werden dan ook opgenomen op blz. 8 van het ontwerpbesluit ('Figuur 4: bestaande en vergunde situatie'). Deze bouwvergunning is daarmee ook bepalend voor wat ter plaatse aan bebouwing is toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

5. *De in de ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2014 opgenomen tekeningen bevatten geen besluitnummer en stempel van het bevoegd gezag.*

Ad 5.
Op de eerste plaats wordt in verband met deze zienswijze verwezen naar de reactie op de zienswijze over de ruimtelijke onderbouwing (ad 2).
Voor de 'bestaande situatie' zijn wij uitgegaan van de bouwtekeningen behorend bij de bouwvergunning 137/1988.w uit 1992. Dit overeenkomstig de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 11 februari 2013.

6. *Cliënte handhaaft haar standpunten met betrekking tot de kwestie rond de zogenaamde permanente bewoning. Zij is van mening dat de bestaande situatie rechtens legaal is, de legaliseringsoperatie overbodig is, en behoudt alle rechten en weren voor.*

Ad 6.
Bij de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning gaat het om de legalisering van een zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van een recreatiewoning, en het gebruik van die uitbreiding als recreatiewoning.
Hiervoor is er al op gewezen dat de gemeenteraad een afzonderlijk verzoek van aanvraagster om Moorven 4 te bestemmen voor permanente bewoning, heeft afgewezen. Dit verzoek werd ingediend in het kader van de procedure over het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening'. Tegen deze weigering loopt op dit moment beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De aanvraag en de verklaring van geen bedenkingen hebben ook alleen betrekking op 'Uitbreiden recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen', respectievelijk een 'aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering van een vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen'.

7. *In verband met de standpunten van cliënte met betrekking tot de kwestie rond de zogenaamde permanente bewoning, is zij van mening dat de legesberekening aan het eind van het besluit onjuist is.*

Ad 7.
De legesberekening staat los van de beslissing op de aanvraag. Burgemeester en wethouders zijn ook niet bevoegd tot legesheffing (artikel 232 lid 2 onder b jo. 242 lid 3 Gemeentewet). Zie tevens ABRvS 23 oktober 2013, 201302046/1/A1.
De Heffingsambtenaar beslist over de legesheffing. Indien aanvraagster het niet eens is met door de Heffingsambtenaar opgelegde leges, kan zij te zijner tijd bezwaar indienen bij deze Heffingsambtenaar en desgewenst (hoger) beroep aantekenen tegen diens besluit.

8 Overwegingen

8.1 Goede ruimtelijke onderbouwing

Artikel 2.12 lid 1 onderdeel a, onder 3° Wabo bepaalt dat de motivering van het besluit omtrent de omgevingsvergunning die met de uitgebreide procedure wordt verleend, moet zijn vervat in een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.
Voor deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt verwezen naar de bijlage bij dit besluit, welke bijlage geacht wordt deel uit te maken van dit besluit (2014.08498).

De idn-code van dit document is NL.IMRO.820.OVMoorven4-D001.

Wij wijzen er nogmaals op, dat wij als 'goede ruimtelijke onderbouwing' niet het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing van Rura Ruimtelijk Advies hebben overgenomen, noch de versie die oorspronkelijk als bijlage bij de aanvraag werd gevoegd, noch een van de later door Rura Ruimtelijk Advies aangepaste versies. Het door Rura Advies opgestelde ontwerp is als bij de aanvraag ingediende bijlage wel ter kennisneming bijgevoegd, maar door ons college niet overgenomen als de wettelijk vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing' van ons besluit.

8.2 Overwegingen omtrent de aanvraag

- Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 11 februari 2013 is in overleg met de gemeente en de provincie Noord-Brabant een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de legalisering van een zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4.
- De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de aanvraag, zoals die aanvankelijk is ingediend op 31 mei 2013, en zoals die vervolgens is aangevuld en aangepast, en uiteindelijk op 23 oktober 2013 als ontvankelijke aanvraag in behandeling is genomen (met kenmerk N-HZ-2013-0063).
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).
- De aanvraag is in strijd geoordeeld met het voor het perceel Moorven 4 geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Het gaat hierbij om het (ver)bouwen van een bouwwerk (activiteit bouwen) en gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onderdeel a en c Wabo jo artikelen 2.10 lid 2 en 2.12 Wabo).
- De afwijking van het bestemmingsplan is niet vergunningsvrij en de gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend met behulp van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of met een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht ('kruimelgevallenregeling').
- Artikel 2:10 lid 2 Wabo houdt in dat indien een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, onderzocht dient te worden of verlening van de omgevingsvergunning mogelijk is met afwijking van het bestemmingsplan. In artikel 2:12 Wabo zijn mogelijkheden genoemd voor afwijking van het bestemmingsplan.
- In het voorliggende geval kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die artikel 2:12 lid 1 onderdeel a, onder 3° Wabo biedt. Voor een dergelijke afwijking geldt de zogenoemde 'uitgebreide procedure'.
- Burgemeester en wethouders zijn niet bevoegd deze afwijking toe te staan dan nadat de gemeenteraad een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze verklaring is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad gemotiveerd afgegeven 'ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering van een vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen'.
- Een aanvraag dient in beginsel ex nunc te worden beoordeeld.[1] Op het moment van het nemen van dit besluit gold de provinciale 'Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014)'. De aanvraag is formeel in strijd met deze verordening. De aanvraag was echter ook al in strijd met de Verordening ruimte, zoals die gold ten tijde van het indienen van de aanvraag (Verordening ruimte 2012).

[1] ABRvS 26 juli 2013, nr. 201303347/2/A1, ABRvS 13 november 2013, nr. 201211836/1/A1.

Zoals hiervoor bij de overwegingen omtrent de door de provincie ingediende zienswijzen is aangegeven, zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat deze formele strijdigheid moet en kan worden gepasseerd:

a. gelet op de medewerking die gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben verleend in het kader van het vooroverleg, met name in de brief van 17 augustus 2012 (C2084099/3096898),
b. gelet op het overleg met de provinciale diensten op 8 oktober 2012, waarbij de compensatieverplichting werd geconcretiseerd, en;
c. gelet op de benodigde kaartaanpassing van de Verordening ruimte, die op 22 september 2014 door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld, en die op 15 oktober 2014 in de Staatscourant is gepubliceerd.

mits de op grond van de provinciale Verordening ruimte vereiste landschappelijke kwaliteitsinvestering - in de vorm van beplanting en het behoud van een bosven - wordt geborgd via voorwaarden aan deze vergunning.

8.3 Welstand

Het bouwplan ligt in het buitengebied en heeft volgens de gemeentelijke Welstandsnota Nuenen 2011 het welstandsniveau 'gewoon'.
De legaliseringsaanvraag is enkele keren in de Welstandscommissie aan de orde geweest. De Welstandscommissie heeft uiteindelijk op 4 februari 2014 geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (2014.03473): 'De aanvraag betreft een legalisering van een aantal al geruime tijd geleden gerealiseerde verbouwingen en uitbreidingen. De commissie meent dat het plan – mede gezien het feit dat de aanbouwen en uitbreidingen al geruime tijd geleden zijn gerealiseerd en de zichtbaarheid ervan vanaf de openbare weg beperkt is – kan voldoen aan redelijke eisen van welstand.'
Wij nemen dit advies over.

8.4 Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en voldoet hieraan.

8.5 Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening en voldoet hieraan.

9 Besluit

Gelet op het voorgaande, verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning (N-HZ-2013-0063), en verbinden daaraan de volgende voorwaarden.

9.1 Voorwaarden

Wij verbinden hieraan de volgende voorwaarden:

a. *Voorwaardelijke verplichting* (borging, als bedoeld in artikel 3.2 Verordening ruimte 2014) De door aanvraagster aangegeven landschappelijke verbeteringen, te weten de aangebrachte beplanting en (de herstelling van) het bosven, opgevoerd als landschappelijke kwaliteitsverbetering ter compensatie van de zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning, dienen door en op kosten van vergunninghouder in stand gehouden te worden.
b. De houder moet er voor zorgdragen dat er een kopie van de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
c. De bouw moet geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende en gewaarmerkte bescheiden alsmede conform het Bouwbesluit en de bouwverordening.

d. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht en niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning. (art. 1.25 Bouwbesluit)
e. Indien u geen gebruik maakt van de vergunning, dient u dit schriftelijk aan ons mede te delen.
f. Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning intrekken in gevallen als bedoeld in paragraaf 2.6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
g. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken, de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers (art. 8.2 Bouwbesluit).
h. Voor een eventuele aansluiting op de riolering dient een afzonderlijke vergunning te worden aangevraagd bij de afdeling Openbare Werken. Voor vragen hierover kunt u telefonisch contact opnemen met de heer Brekelmans, telefoonnummer 040-2631683.
i. Voor het aanleggen van een eventuele uitweg op de openbare weg dient een afzonderlijke melding te worden gedaan bij de afdeling Openbare Werken. Voor vragen hierover kunt u telefonisch contact opnemen met de heer Brekelmans, telefoonnummer 040-2631683.
j. Voor het aanleggen van installaties voor gas, water en elektriciteit dient vooraf toestemming te zijn gevraagd en verkregen van het nutsbedrijf.

9.2 Bijlagen bij het besluit

- 'Goede ruimtelijke onderbouwing' d.d. 28 oktober 2014 (NL.IMRO.0820.OVMoorven4-D001 / 2014.08498);
- Het aanvraagformulier, met nog de vermelding van de oorspronkelijke datum van indienen (31 mei 2013), met stempeldatum van ontvangst d.d. 23 oktober 2013;
- De bijlagen bij het aanvraagformulier, waaronder de ruimtelijke onderbouwing van Rura Ruimtelijk Advies, met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2014, welke ruimtelijke onderbouwing overigens niet door ons college als 'goede ruimtelijke onderbouwing' is overgenomen;
- De op 13 februari 2014 door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen (2014.00362);
- Berekening balk 101, 102, 103, 104, 105, 106, 207 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Berekening spant 201, 202, 203, 204, 205, 206, 301, 302, 303 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Berekening thermische isolatie met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Tekening bestaande situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 31 mei 2013;
- Constructieve berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Foto 1 t/m 21 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 september 2013;
- Gegevens dak met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Gegevens zoldervloer met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Berekening houten balklaag verdiepingsvloer met houten spant met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Berekening houten randstijlen en tussenspanten met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Kapplan met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Tekening plattegronden en gevels met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2013;
- Tekening verdiepingsvloer met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;

- Warmteweerstand gevel houtskelet met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Warmteweerstand gevel spouwmuur met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Warmteweerstand gevel steen en hout met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Warmteweerstand plafond 1ste verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013;
- Warmteweerstand vloer beton met stempeldatum ontvangst d.d. 25 augustus 2013.

9.3 Adviezen over de beoordeelde stukken omgevingsvergunning

- Het advies van de Welstandscommissie d.d. 4 februari 2014 (2014.03473);
- Advies constructie d.d. 17 september 2013.

10 Beroep

Bij besluiten, voorbereid met de uitgebreide procedure, start de beroepstermijn de dag na de terinzagelegging van het besluit (artikel 6:8 lid 4 Awb).
Het besluit zal worden medegedeeld en toegezonden aan aanvraagster.
Daarnaast zal het besluit worden gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke blad 'Rond de Linde' d.d. 30 oktober 2014.

De aanvraag, die is geregistreerd onder het kenmerk N-HZ-2013-0063, de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen dan met ingang van vrijdag 31 oktober 2014 voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage op het gemeentehuis, Jan van Schijnveltlaan 2 te Nuenen.
De op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo verleende omgevingsvergunning N-HZ-2013-0063 kunt u inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl.
De vergunning kan ook rechtstreeks worden geraadpleegd via de volgende link:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0820.OVMoorven4-D001
Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning werden twee zienswijzen ingebracht, te weten namens aanvraagster zelf en door gedeputeerde staten van Noord-Brabant.
Tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan binnen zes weken na bekendmaking van de omgevingsvergunning beroep worden aangetekend.
Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning aan het college kenbaar hebben gemaakt (artikel 6:13 Awb), dan wel door;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunningen bij het college kenbaar te hebben gemaakt;
- belanghebbenden, voorzover het beroep zich richt tegen een wijziging die bij het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit is aangebracht.

Voor de behandeling van een beroep is griffierecht verschuldigd.
Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.
Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.
De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indien van een beroepschrift is verstreken. Een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Indien tegelijk met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het

verzoek is beslist. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, Sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Ook voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.
U kunt een beroep- en verzoekschrift ook digitaal 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.
U kunt ook contact opnemen met rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch.
Het telefoonnummer is 073 - 6202020.

Nuenen, 28 oktober 2014.
Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris, de burgemeester,

N.J.H. Scheltens M.J. Houben MBA

Afschrift aan:
- aanvraagster; [redacted] Moorven 4, 5674 XE Nuenen;
- Rura Ruimtelijk Advies, Bredeowarsstraat 18, 6042 GH Roermond (20120701-O02);
- [redacted] Postbus 92, 4900 AB Oosterhout (ref. 2520/407.14);
- gedeputeerde staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (C2148798/3610394).

Legesberekening

Leges worden geheven voor het in behandeling nemen van een aanvraag.
De leges dienen dan ook te worden berekend naar het moment van de aanvraag.
Omdat de aanvraag is ingediend in 2013, is in dit geval de **Tarieventabel 2013** van toepassing.

Gebruiksfunctie: woonfunctie (recreatiewoning)
Vastgestelde gebruiksoppervlakte: 135,3 m^2

Omschrijving		**Bedrag**
2.3.3.3	Buitenplanse afwijking strijdig met bouwactiviteit	€ [redacted]
2.3.1.1.3	Bouwactiviteiten	€ [redacted]
2.3.1.1.5 b	Bouwwerk, overkappingen	€ [redacted]
2.3.3.10.1	Legalisatie planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit	€ [redacted]
Totaal		€ [redacted]

Heffing leges
Leges worden geheven door de heffingsambtenaar.
De factuur treft u bij deze beschikking aan.
Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Goede ruimtelijke onderbouwing Moorven 4 te Nuenen

Bijlage bij omgevingsvergunning Moorven 4 te Nuenen (N-HZ-2013-0063)

Datum: 28 oktober 2014

ID-nummer: NL.IMRO.0820.OVMoorven4-D001

Corsanummer: 2014.08498

28 OKT. 2014

20130063

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Nuenen c.a. d.d.

28 OKT 2014
Mij bekend
de gemeentesecretaris,

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Voorgeschiedenis 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6
2 Projectbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Legalisering uitbreiding 8
3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant 11
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 12
3.3 Regionaal beleid 14
3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15
3.4.1 Structuurvisie Nuenen c.a. 15
4 Milieuhygiënische en planologische afwegingen 18
4.1 Bodem 18
4.2 Geluid 18
4.3 Luchtkwaliteit 18
4.4 Bedrijven en milieuzonering 18
4.5 Geurhinder 19
4.6 Externe veiligheid 19
4.7 Flora en Fauna 20
4.7.1 Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn 20
4.7.2 Flora en Faunawet 20
4.7.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 21
4.8 Archeologie 22
4.9 Water 22
5 Haalbaarheid 24
5.1 Financiële haalbaarheid 24
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid 24
6 Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning 25

Bijlagen:
1. Taxatierapport m.b.t. kwaliteitsverbetering landschap ex artikel 2.2 Verordening ruimte 2012 (oud)
2. Taxatierapport m.b.t. bepaling bestemmingswinst planologische wijziging.

1 Inleiding

Deze goede ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op een ruimtelijke onderbouwing die oorspronkelijk werd opgesteld door Rura Ruimtelijk Advies, en die als bijlage werd gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.
Voor de uiteindelijke beschikking zijn de relevante onderdelen overgenomen en waar nodig aangevuld en aangepast.

1.1 Aanleiding

Door initiatiefneemster is een formeel verzoek om een omgevingsvergunning ingediend ter legalisatie van een door de gemeente geconstateerde uitbreiding van de recreatiewoning op het adres Moorven 4 te Nuenen, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nuenen, Sectie B, nr. 5221. Deze uitbreiding werd zonder vergunning gerealiseerd, en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

De gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is besloten van het bestemmingsplan af te wijken via een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3° Wabo).
De motivering van een dergelijk besluit dient gepaard te gaan met een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.
In deze goede ruimtelijke onderbouwing is de juridisch planologische onderbouwing opgenomen, om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en de gerealiseerde bouw in afwijking van het vigerende bestemmingsplan te legaliseren.

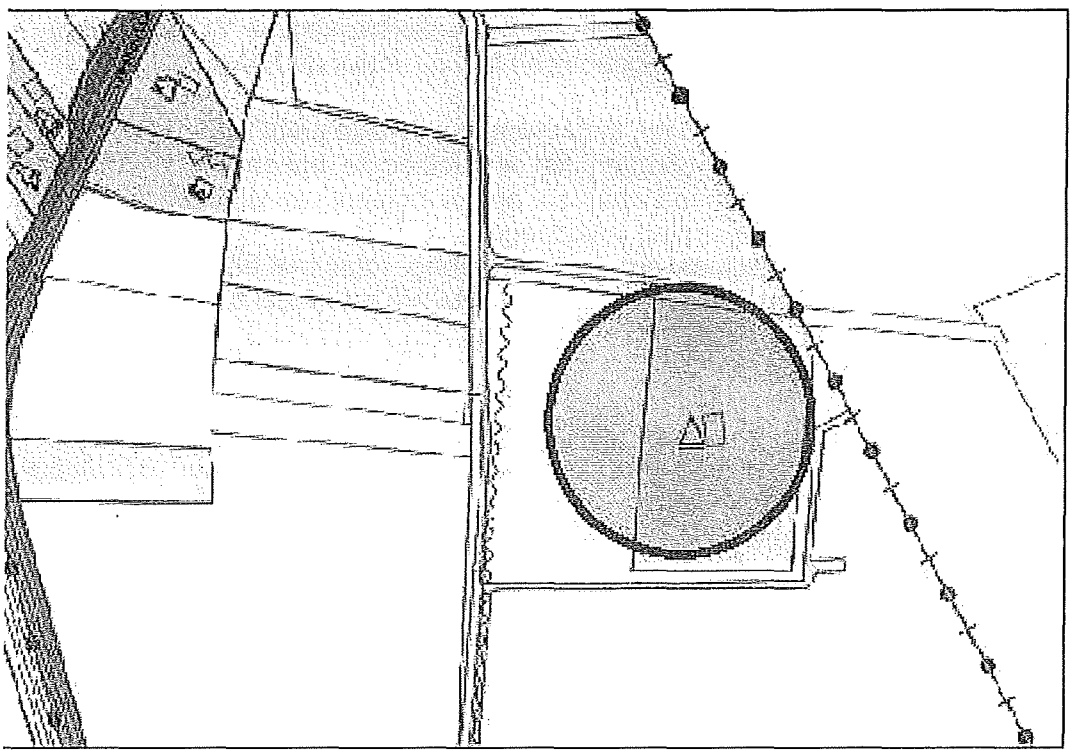
Figuur 1 Locatie projectgebied

1.2 Voorgeschiedenis

Bij besluit van 23 oktober 2008 heeft de gemeente Nuenen de bewoner van het pand op het perceel Moorven 4 onder meer gelast om ten aanzien van de recreatiewoning Moorven 4 de afwijking ten opzichte van de verstrekte bouwvergunning 137/1988 (welke diende voor het veranderen van het zomerhuis op perceel B 2330 dat geamoveerd is in 1988) en 137/1988.w (een wijziging in 1992 op perceel B 2329 die als sanering diende voor bestaande situatie), ongedaan te maken en te houden, door de recreatiewoning in overeenstemming met genoemde bouwvergunningen te brengen.
Het hiertegen door [redacted] ingestelde bezwaar is gegrond verklaard, doch de gemeente heeft het primaire besluit gehandhaafd en slechts de gegeven begunstigingstermijn gewijzigd.
Hiertegen is beroep ingesteld bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch. De rechtbank overweegt in de uitspraak op het beroep dat het besluit ten onrechte is uitgegaan van het een onjuiste wetsbepaling en wijst op een motiveringsgebrek ten aanzien van het handhavend kunnen optreden en het aanmerken van eiseres als overtreder. Bij uitspraak van 30 juni 2011 (AWB 10/971) heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard en het college van burgemeester en wethouders gelast binnen 10 weken na verzenddatum van de uitspraak een nieuw besluit te nemen op het gemaakte bezwaar. Het college heeft op 27 oktober 2011 een nieuwe beschikking genomen.
Daartegen heeft [redacted] wederom beroep ingesteld bij de rechtbank 's-Hertogenbosch. Tijdens de mondelinge behandeling bij de rechtbank 's-Hertogenbosch op 4 april 2012 heeft de rechtbank partijen geïnstrueerd om zich gezamenlijk tot de provincie Noord-Brabant te wenden en aan de hand van een aanvraag omgevingsvergunning om medewerking aan de legalisatie van de thans bestaande situatie op het perceel Moorven 4 te verzoeken.
Naar aanleiding van het ingestelde beroep heeft de rechtbank Oost-Brabant op 11 februari 2013 een uitspraak gedaan. Bij die uitspraak wordt het beroep gegrond verklaard, omdat de beslissing op het bezwaarschrift niet deugdelijk gemotiveerd was. Dit vanwege het ontbreken van de beoordeling van de vraag of er concreet zicht op legalisatie bestond. De gemeente Nuenen werd in de gelegenheid gesteld een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. In rechtsoverweging 12.6 van die uitspraak stelt de rechtbank met name vast dat de gemeente in het bestreden besluit geen overwegingen heeft gewijd aan de vraag of met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in afwijking van het bestemmingsplan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, of anderszins alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het illegale gedeelte van de recreatiewoning.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel behorende bij de woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en heeft daarbinnen de bestemming 'Bos en natuur' met daarbij de aanduiding 'Recreatiewoning'.
Zie daarvoor onderstaande afbeelding.



Figuur 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'

De in de GHS (groene hoofdstructuur) gelegen, op de kaart voor "Bos en natuur" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

a. bosbouw en houtproductie;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van archeologische waarden;
e. behoud en bescherming van aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "aardkundig waardevol gebied" op de kaart;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. waterhuishoudkundige doeleinden;
h. **recreatiewoningen, uitsluitend op of nabij de aanduiding "recreatiewoning" op de kaart** en genoemd in de tabel in 6.3.2. onder a;
i. een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "motorcrossterrein" op de kaart;
j. een halfverhard parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeervoorzieningen" op de kaart;
k. een en ander met bijbehorende voorzieningen.

De recreatiewoning heeft in het bestemmingsplan de aanduiding "recreatiewoning" meegekregen en is dus ook formeel juridisch als zodanig bestemd.
In het bestemmingsplan wordt een recreatiewoning gedefinieerd als een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

Ingevolge artikel 6.3.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' dienen recreatiewoningen en bijgebouwen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a. de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan bouwvergunning is verleend;
b. per recreatiewoning is maximaal één bijgebouw toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m^2 , een goothoogte van maximaal 3 m en een bebouwingshoogte van maximaal 6 m;
c. kelders zijn niet toegestaan.

De laatste bouwvergunning die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan voor Moorven 4 werd verleend, was de bouwvergunning met nummer 137/1988.w. Deze bouwvergunning bepaalt daarmee de norm voor de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud van de recreatiewoning Moorven 4.
De gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning is zonder bouwvergunning verleend, en wijkt af van de maatvoering volgens deze bouwvergunning, en daarmee van het bestemmingsplan.
Doel van deze procedure is dat deze zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4 wordt gelegaliseerd overeenkomstig de thans bestaande maatvoering.

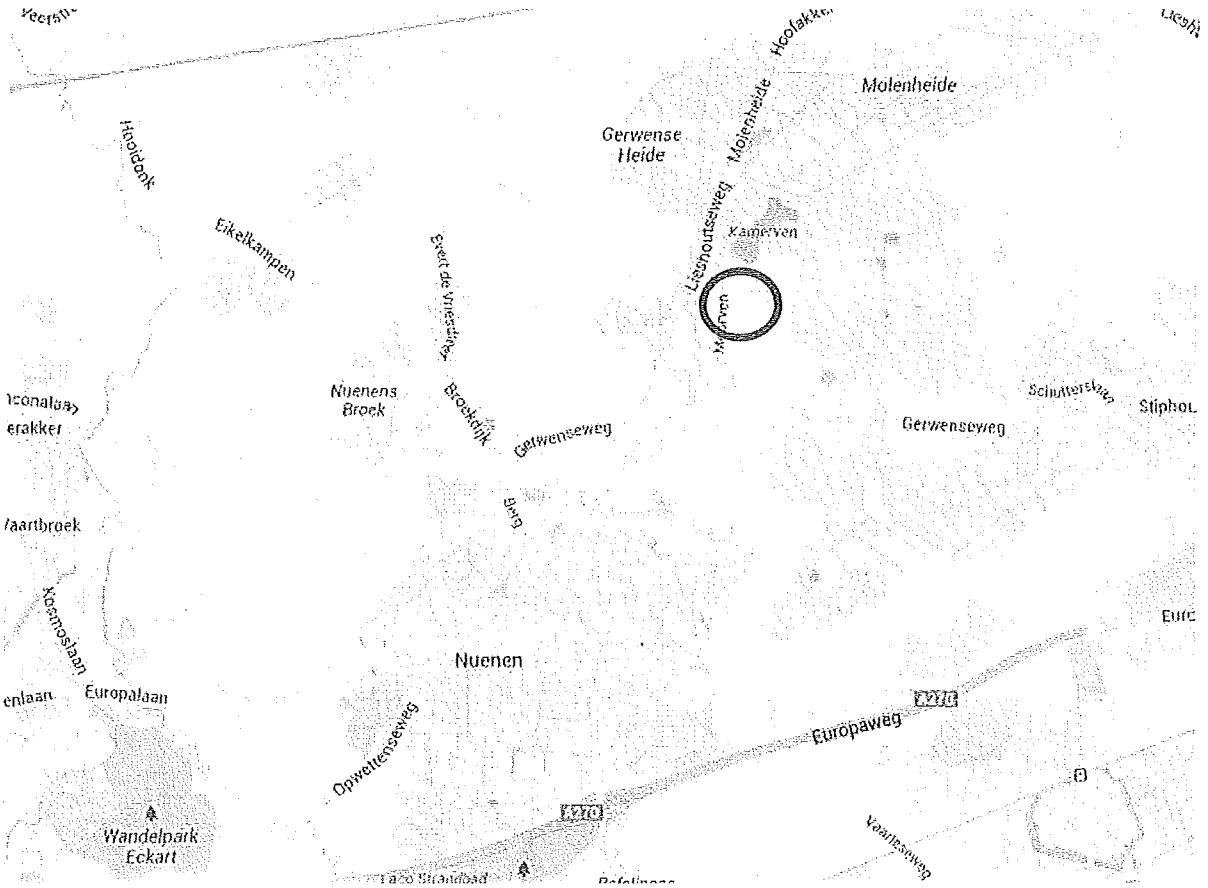
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied beschreven.
In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan het vigerende beleid.
Vervolgens zal in hoofdstuk 4 een beschrijving en toetsing plaatsvinden aan milieuhygiënische en planologische aspecten.
Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project.
In hoofdstuk 6 komt de motivering van de legalisering aan bod.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De gemeente Nuenen ligt ten oosten van Eindhoven en heeft 22.553 inwoners (1 januari 2010). De kern Nuenen is de grootste kern van de gemeente. Gerwen en Nederwetten zijn de overige twee kernen, beiden liggen ten noorden van de kern Nuenen.
Ten noordoosten van de kernen Nuenen en Gerwen zijn de Gerwense Heide en de Stiphoutse bossen gelegen en een natuurgebied van circa 500 hectare, dat wordt ingeklemd door de kernen Nuenen, Lieshout en Stiphout.
Het projectgebied is gelegen ten de zuiden van de Gerwense Heide, ten zuiden van het aanwezige 'Kamerven'.
Het projectgebied betreft een langwerpig bosperceel van circa 1,12 hectare.
Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Nuenen, sectie B, nr. 5221.
Het perceel bestaat uit veel groenelementen, waaronder dennen, (kleinere) loofbomen en struiken. Aan de noordzijde van het projectgebied grenst het aan een bosgebied.
Aan de overige zijden wordt het projectgebied omgeven door agrarische gronden.
Zie figuur 1.
Het perceel waarbinnen de recreatiewoning is gelegen, is als het ware een groen schiereiland, omgeven door een zee van agrarische gronden.
Het perceel wordt via de Moorven ontsloten op de Lieshoutseweg.

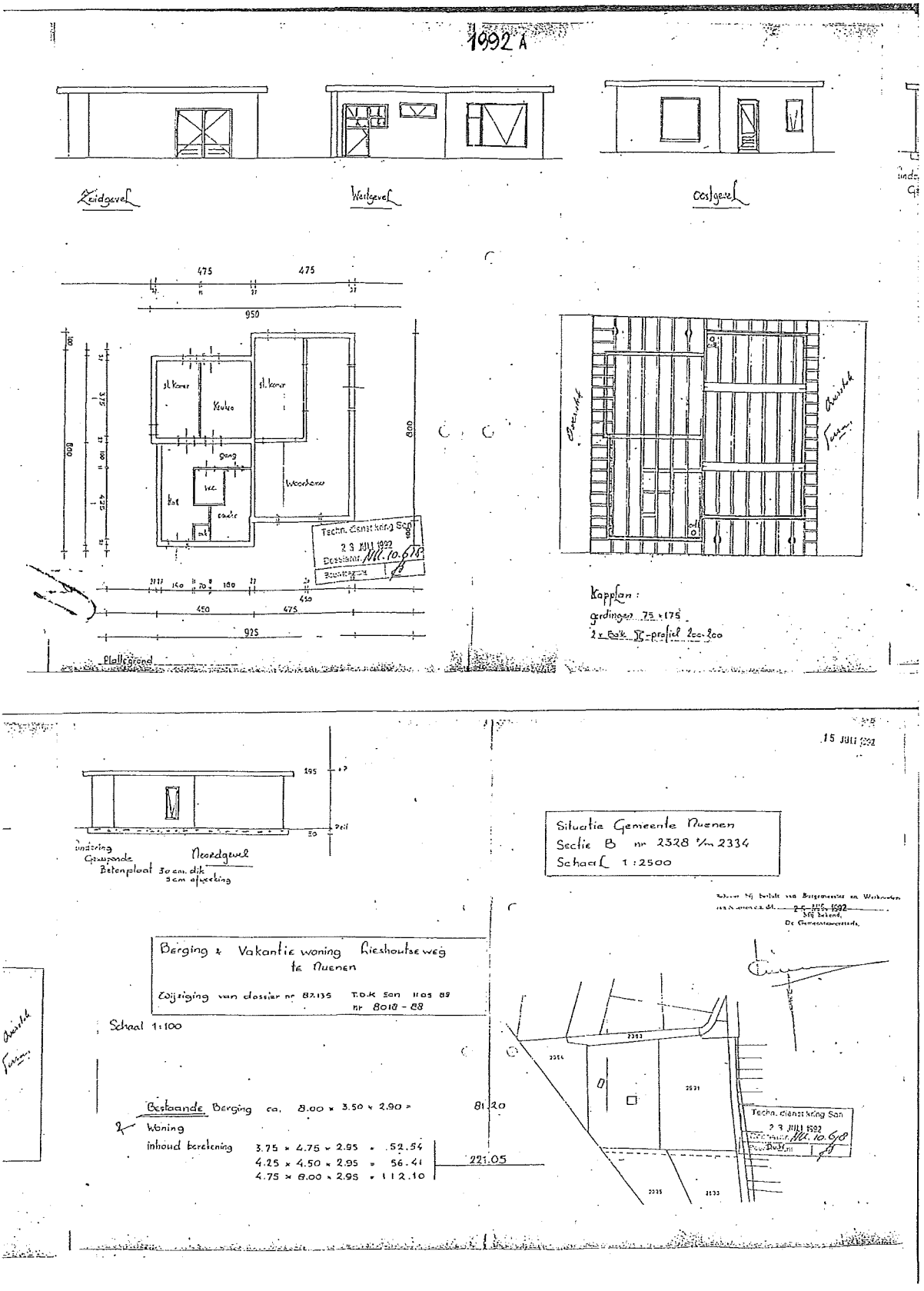


Figuur 3 Overzichtskaart gemeente Nuenen c.a.

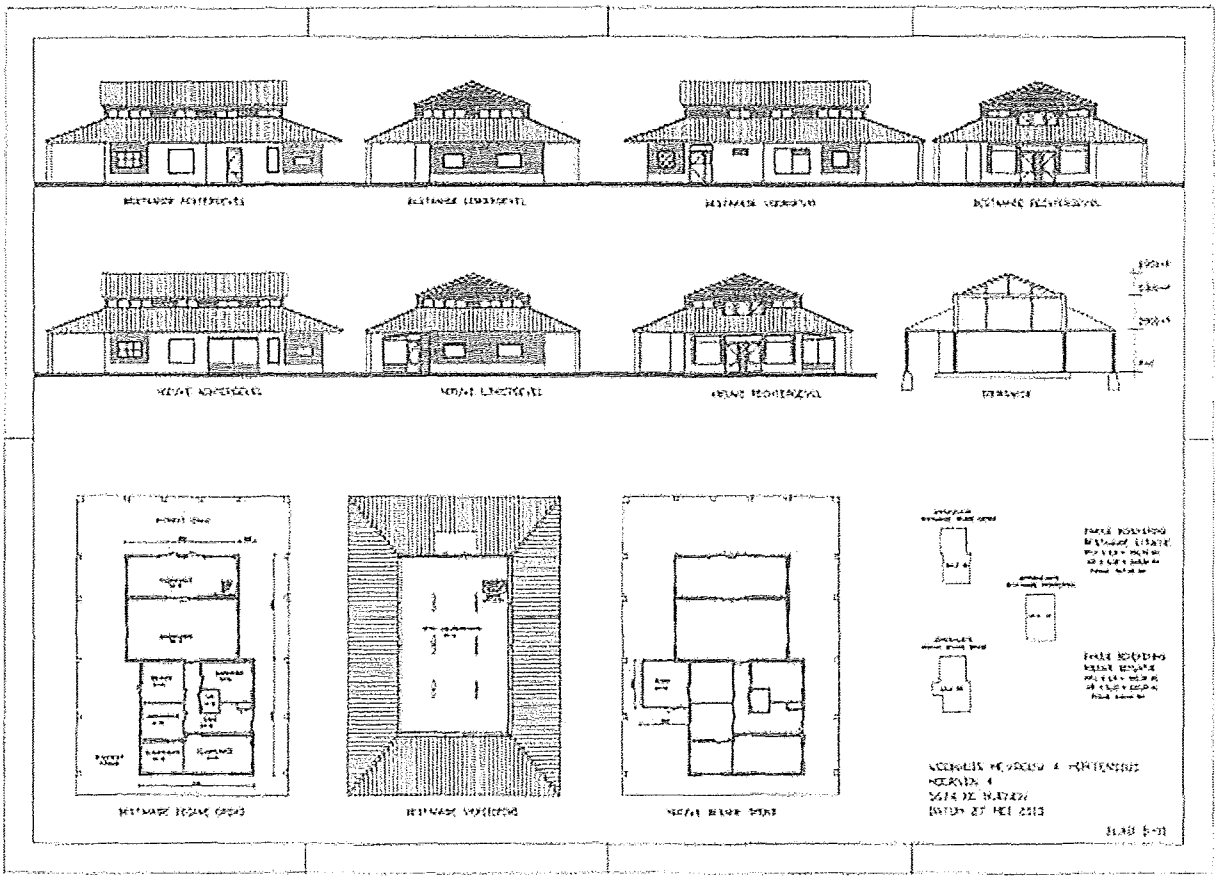
De recreatiewoning wordt ontsloten via de weg Moorven. De oprit is aangelegd in de vorm van een grindpad. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

2.2 Legalisering uitbreiding

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de legalisering van een zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van een recreatiewoning.
Via deze omgevingsvergunning wordt voorzien in een legalisering van een vergroting van de recreatiewoning Moorven 4 van 75 m^2 in de bestaande vergunde situatie naar een oppervlak van 132,1 m^2 in de nieuwe situatie op de begane grond.
Concreet betekent dit een vergroting van de inhoud van 221 m^3 naar 682 m^3, derhalve een vergroting met 461 m^3.
Zie hiervoor ook de aanvulling behorende bij het taxatierapport van [redacted] d.d. 18 juli 2013. (Bijlage 2 bij deze goede ruimtelijke onderbouwing.)



Figuur 4 bestaande en vergunde situatie



Figuur 5 Plattegronden nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving, en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben provinciale staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is sinds 1 januari 2011 in werking en geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelingen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 een partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld.
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de recente herziening daarvan werken intern, dat wil zeggen zijn bindend voor de provincie zelf. Daarmee staat deze structuurvisie niet in de weg aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de beoogde legalisering.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben gedeputeerde staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

Op 22 september 2014 hebben gedeputeerde staten de kaart bij de Verordening aangepast ter plaatse van de recreatiewoning Moorven 4. De 'Ecologische hoofdstructuur' is vervangen door de structuur 'Groen blauwe mantel'.

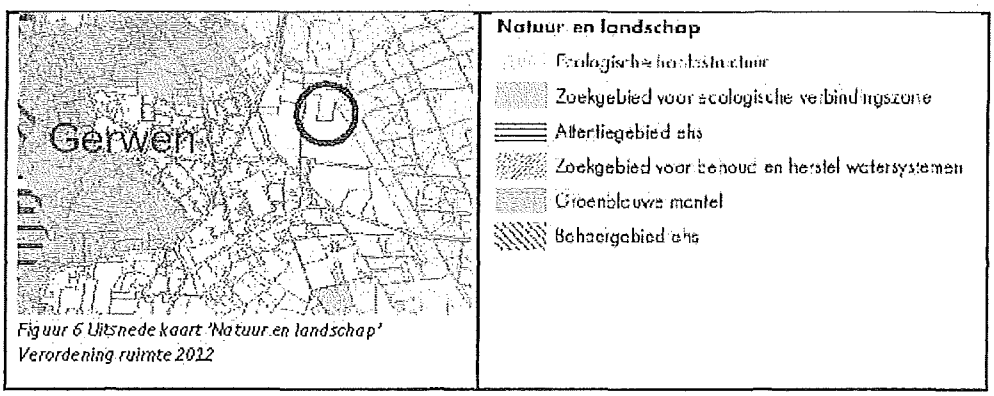
De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, die weer werd voorafgegaan door de Verordening ruimte 2011. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Op grond van artikel 2 van de Verordening ruimte vormt deze tevens een direct toetsingskader voor de bouwaanvragen, waarbij via de uitgebreide procedure wordt afgeweken van geldende bestemmingsplannen (artikel 2 lid 1 aanhef en onder c Verordening ruimte 2014). De voorgaande versies van de Verordening ruimte kenden een soortgelijke bepaling.

De Verordening ruimte regelt met name de volgende onderwerpen:
- stedelijke ontwikkeling;
- de planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- de Ecologische Hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Zonering binnen de Verordening ruimte
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in de Verordening ruimte verankerd.
Net zoals in de Verordening ruimte 2012, was het perceel Moorven 4 in de provinciale Verordening ruimte 2014 aanvankelijk volledig aangegeven als onderdeel van deze Ecologische hoofdstructuur.

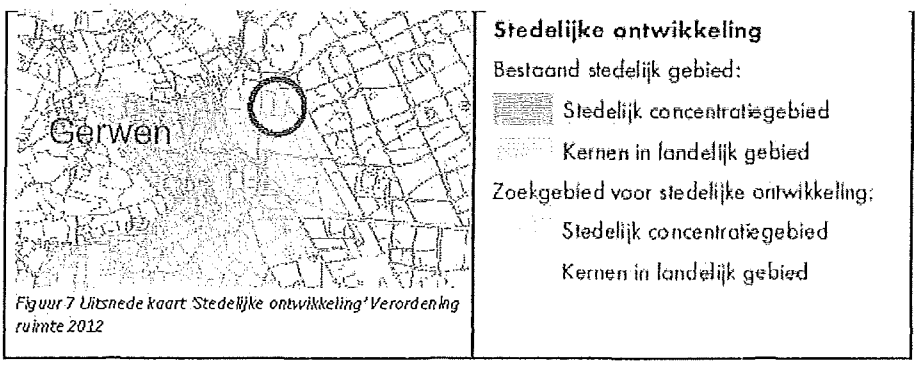
Bij de toetsing aan het provinciaal juridisch beleid diende hiervan dan in beginsel ook te worden uitgegaan.



Figuur 6 Uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte 2012

Figuur 6 Uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte 2014: aanduiding EHS

Het projectgebied is tevens gelegen binnen een zogenaamd 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (stedelijk concentratiegebied).



Figuur 7 Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte 2012

Figuur 7 Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' Verordening 2014

Zoals de provincie in een zienswijze van 24 juni 2014 ook heeft aangegeven,[1] is in de EHS een uitbreiding van een solitair recreatiewoning niet toegestaan. Zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, zijn alleen de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten (artikel 5.1 lid 1 onder c Verordening ruimte 2014).

De legalisering van de gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning was op dat moment dan ook nog niet mogelijk. De provincie heeft echter naar aanleiding van het vooroverleg over de legalisatie besloten medewerking te verlenen aan een aanpassing van de aanduiding 'EHS' ter plaatse van de recreatiewoning Moorven 4. Een deel van het perceel heeft in verband daarmee de aanduiding 'Groenblauwe mantel' gekregen. Het provinciale besluit "Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 1" is op 22 september 2014 vastgesteld.
Mede gelet op de bestuurlijke toezeggingen uit het vooroverleg, zoals ook schriftelijk door de provincie werd bevestigd in de reactie op het principeverzoek van 17 augustus 2012, staat de Verordening ruimte 2014 met deze aanpassing een legalisering van de

[1] Zienswijze gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 24 juni 2014, C2148798/3610394.

zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning niet meer in de weg.

Overigens werd een aanpassing van de aanduiding 'EHS' naar 'Groenblauwe mantel' ter plaatse in 2012 door aanvraagster zelf in een procedure tegengehouden. Aanvraagster wilde dat het gehele perceel als Groenblauwe mantel zou worden aangegeven.
Ter zake wordt verwezen naar de brief van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 17 augustus 2012 (met kenmerk C2084099/3096898). Hierin is het volgende te lezen: 'Op dit moment is het gehele perceel opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit in weerspraak op hetgeen u in uw brief van 10 juli 2012 aangeeft. Tegen het voorstel tot aanpassing van de EHS is de vertegenwoordiger van bewoonster in het verweer gekomen. Hierdoor is het dossier voorgelegd aan de provinciale Hoor- en Adviescommissie (HAC). Recent, 30 juli 2012, is door vertegenwoordiger uitstel tot 15 oktober 2012 gevraagd voor het aanleveren van nadere gegevens. Nu aan dit verzoek tot uitstel tegemoet is gekomen, zal hangende de procedure bij de HAC de EHS ter plaatse niet worden aangepast. Concreet betekent dit nu dat het gehele perceel inclusief de recreatiewoning in de EHS liggen.'

Onderhavige legalisatie heeft betrekking op een ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied. De Verordening ruimte geeft als eis dat een dergelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een aantoonbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Dit kan plaatsvinden in de vorm van erfbeplanting/landschappelijke inpassing.
Bij vergroting van een recreatiewoning wordt in het kader van de Verordening ruimte geen minimale eis aan landschappelijke inpassing gesteld.
In paragraaf 4.7.3 ('Kwaliteitsverbetering van het landschap') zal hier nader op worden ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

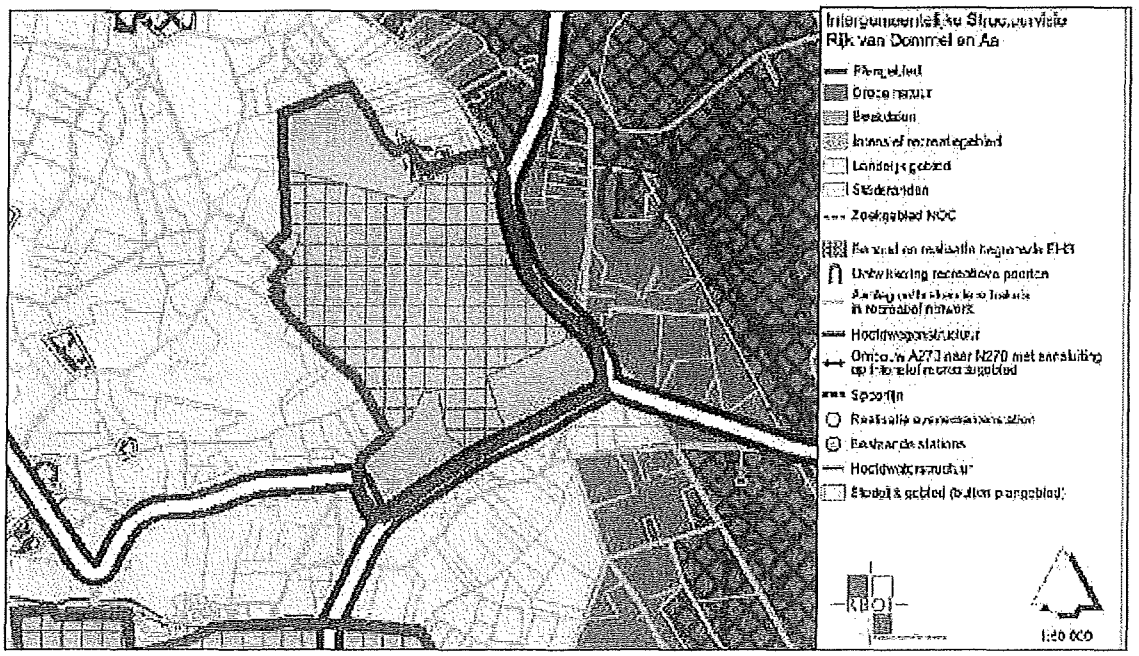
3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa.

De Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa is op 29 september 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen c.a. Doel van de ISV is om het Rijk van Dommel en Aa te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting, waarin natuur en recreatie de belangrijkste functies zullen zijn.
Om inzicht te geven in de mogelijke oplossingsrichtingen, zijn 4 beleidsscenario's opgesteld voor het gebied, die elk uitgaan van een specifieke groen-blauwe invalshoek:
- Scenario 1: Versterking cultuurlandschap;
- Scenario 2: Versterking milieukwaliteit;
- Scenario 3: Ontwikkeling robuuste natuur;
- Scenario 4: Versterking verbindingen.

Op basis van de beoordeling van de scenario's is een integratiescenario uitgewerkt. Het gebied is daartoe opgedeeld in deelgebieden, grotendeels gebaseerd op de aanwezige landschapstypen.

Het perceel Moorven 4 is gelegen in het deelgebied 'Behoud en realisatie begrensde EHS', met direct aansluitend de aanduiding 'Droge natuur'.
Binnen de Droge natuur heeft de structuurvisie tot doel het ontwikkelen van relatief grote eenheden natuur, die enerzijds grote natuurgebieden (het Groene Woud en de Strabrechtse heide en op regionaal schaalniveau de Stiphoutse bossen en de bossen bij

Geldrop) met elkaar verbinden, anderzijds een grote toegevoegde waarde bezitten voor recreatie. Het doel komt voort uit scenario 3.



Figuur 8 Uitsnede kaart Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

Ten aanzien van 'Behoud en realisatie begrensde EHS' is het perceel en zijn grote gebieden in de directe nabijheid van het perceel aangewezen als EHS. Het beleid is gericht op behoud van de gerealiseerde EHS en het aankopen en realiseren van de begrensde EHS, voor zover dat nog niet is gebeurd. Waar mogelijk gaan natuurontwikkeling en recreatief medegebruik samen op, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
De aanwezigheid van de recreatiewoning en de uitbreiding daarvan past binnen de Intergemeentelijke structuurvisie. Te meer omdat er op het perceel Moorven 4 een investering heeft plaatsgevonden in nieuwe natuurelementen, die de omringende EHS versterken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nuenen c.a.

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan wat de ruimtelijk opgave is, welke keuzes worden gemaakt en hoe deze opgave uitgevoerd gaat worden. De Structuurvisie bestaat uit 2 onderdelen:

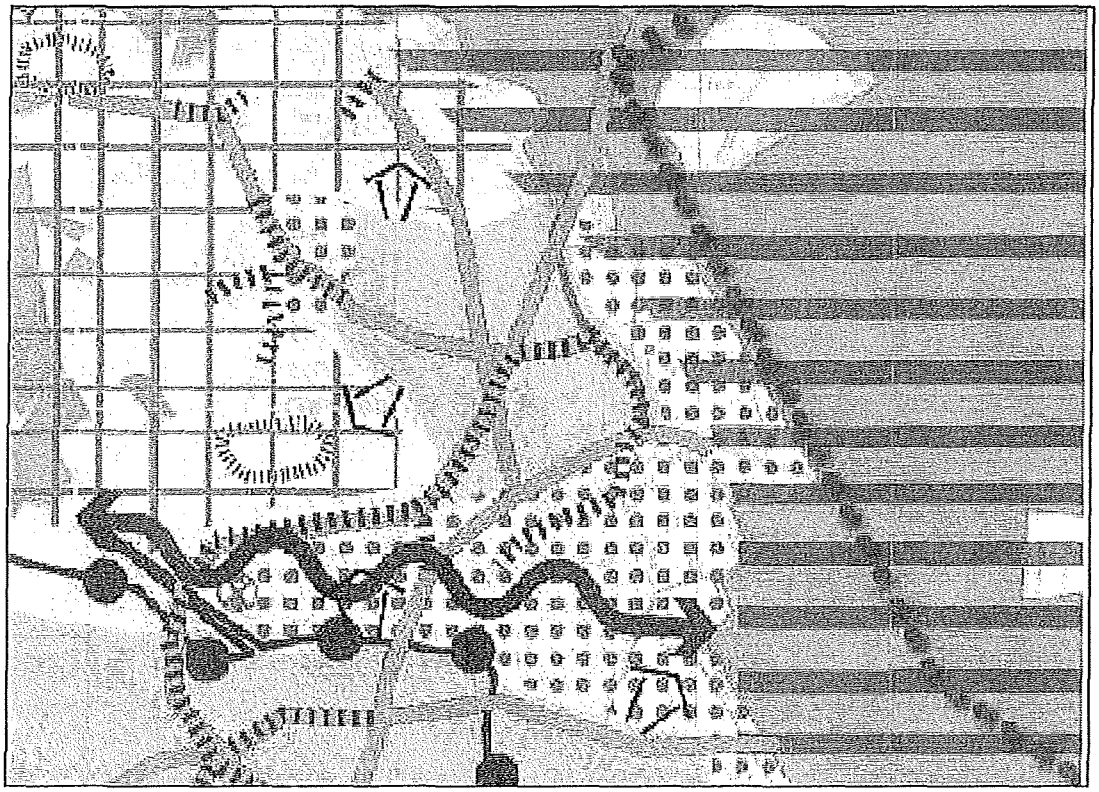
- de Structuurvisie deel A "Ruimtelijk Casco": de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn;
- de Structuurvisie deel B "Projectenplan": het uitvoeringsprogramma.

Het Ruimtelijk casco en het Projectenplan vormen samen de Structuurvisie zoals bedoeld in 2.1 van de Wro.

Structuurvisie deel A "Ruimtelijk Casco"
Het Ruimtelijk Casco, vastgesteld door de gemeenteraad van Nuenen op 5 november 2009, bestaat uit de beleidsanalyse en de analyse van de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van de gemeente.

Het Ruimtelijk casco is gebaseerd op bestaand ruimtelijk beleid en vervult de volgende functies:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen;
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerken van het beleid in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.



Figuur 9 Uitsnede kaart Structuurvisie Nuenen c.a.

Tussen Nuenen en de buurgemeenten wordt een doorlopende groenstructuur gerealiseerd en moet een parkachtige zone ontstaan waarin de diverse functies hun plek vinden. Zowel kleinschalige, als meer grootschalige projecten kunnen op deze manier hun plaats vinden, bijvoorbeeld in de vorm van uitvoeringsprojecten van de 'Reconstructie van het landelijk gebied'.
Het perceel Moorven 4 heeft in het Ruimtelijk Casco de aanduiding 'voor transformatie afweegbaar gebied' en 'landschapsecologische zone oostkant'.
De aanduiding 'voor transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied (wonen, werken, voorzieningen, ingericht groen, al dan niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) mogelijk is, als dat nodig is om in de ruimtebehoefte te voorzien.
Een landschapsecologische zone is een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht. Naast het Dommeldal moet in Zuidoost-Brabant volgens de regiospecifieke uitwerkingsregels van het Streekplan ook het open gebied tussen Helmond en Nuenen als een landschapsecologische zone worden ingericht. Dit sluit aan op de

zuid-noord gerichte groenstructuren in de stedelijke regio en op de natuur- en landschapswaarden in de omliggende landelijke regio's.
Een groot deel van deze zone is in de Paraplunota van de provincie aangeduid als GHS-natuur: overig bos- en natuurgebied. Deze overige bos- en natuurgebieden bevatten minder hoge natuurwaarden dan de natuurparels of zijn in de Natuurgebiedsplannen en het beheersgebiedsplan voor de EHS (2006 e.v.) voorzien van minder hoge streefbeelden dan de natuurparels. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden, en voor een klein gedeelte landbouwgronden. Ook in de overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.
Met de projecten Landgoed Gulbergen en Bosplan Vaarle wordt thans voor een groot deel invulling gegeven aan de wens de landschapsecologische zone aan de oostkant van de gemeente Nuenen verder vorm te geven door het boslandschap tussen de Papenvoortsche Heide en de Luchensche Heide te verbinden en te versterken.

Structuurvisie deel B "Projectenplan"
In het Projectenplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2010, zijn de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en zijn projecten en plannen beschreven.
De komende jaren zal veel geïnvesteerd worden in groene en blauwe projecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de ontwikkeling van de natte natuurparel Breugelse Beemden, waar het perceel Moorven 4 even ten zuidoosten van ligt. Deze ontwikkelingen komen ten goede aan de intrinsieke kwaliteit van natuurgebieden zelf en de ontwikkeling van een regionale robuuste ecologische hoofdstructuur.

4 Milieuhygiënische en planologische afwegingen

4.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Via de onderhavige procedure worden geen nieuwe functies toegevoegd. Het terrein ter plaatse van de gevraagde omgevingsvergunning is reeds in gebruik als recreatiewoning en zal dat ook blijven.
Gezien de beperkte hoeveelheid bebouwing die momenteel aanwezig is en de beperkte hoeveelheid werkzaamheden die in het verleden plaats hebben gevonden op het terrein, wordt verondersteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de legalisering van de uitbreiding van de recreatiewoning.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Volgens vaste jurisprudentie is een recreatiewoning niet te beschouwen als een woning in de zin van de Wet geluidhinder. Volgens deze jurisprudentie ligt het echter in de rede de normen van deze wet zoveel mogelijk overeenkomstig toe te passen op recreatiewoningen (KB 27 juni 1995 Zandvoort; KB 10 december 1990, AB 1991, 201).
In het voorliggende geval gaat het om een recreatiewoning in een bos, op relatief grote afstand van doorgaande wegen. In verband hiermee kan ervan worden uitgegaan dat inhoudelijk aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.
Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Het huidige wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is op 15 november 2007 van kracht geworden. De hoofdlijnen van de regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen (Regelingen).
Omdat het bij deze omgevingsvergunning alleen gaat om de legalisering van een uitbreiding van een recreatiewoning, heeft dit project geen invloed op de luchtkwaliteit.
Gesteld kan worden dat de in onderhavig project opgenomen ontwikkelingen dusdanig gering van aard en omvang zijn, dat zij beschouwd kunnen worden als ontwikkelingen die vallen onder het zogenaamde Besluit NIBM ('niet in betekenende mate').
De uitbreiding van de recreatiewoning genereert geen aanvullende verkeersbewegingen en draagt daarmee niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.
Daarmee is de conclusie, dat er vanuit een oogpunt luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de legalisering van de uitbreiding van de recreatiewoning.

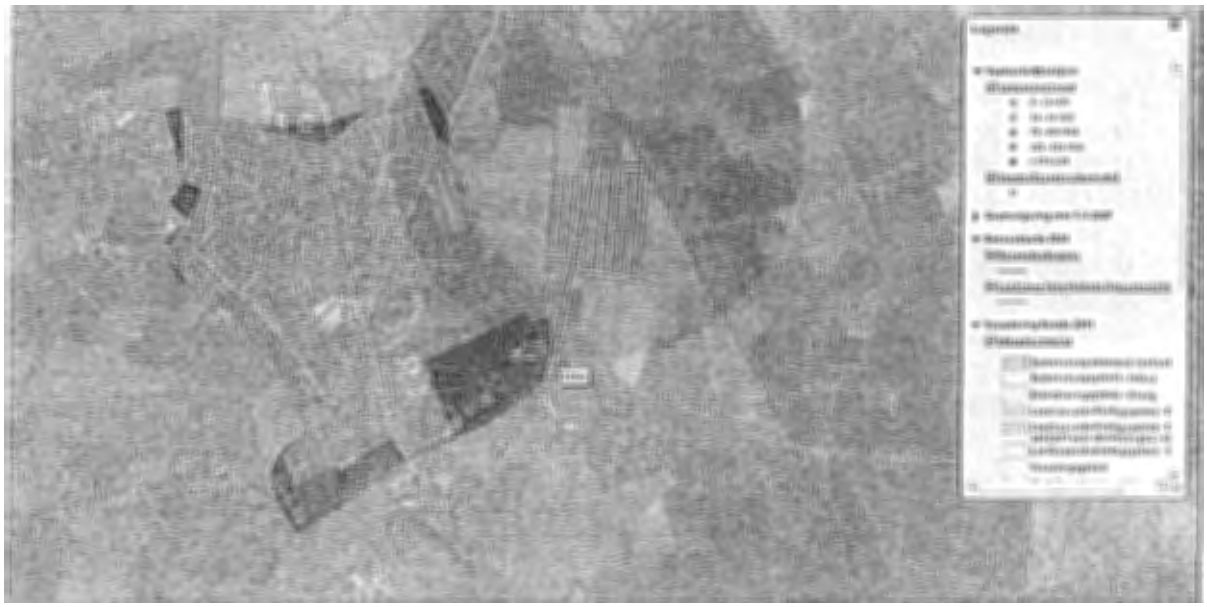
4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. Bij de mili-

euzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en met welke indicatieve afstand hier (minimaal) rekening moet worden gehouden.
Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die een milieuzonering hebben.

Conclusie
De recreatiewoning is reeds aanwezig en als zodanig bestemd. De legalisering van de uitbreiding van deze recreatiewoning zal geen belemmeringen ondervinden of veroorzaken voor bedrijven of gevoelige bestemmingen in de omgeving.

4.5 Geurhinder
Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Een recreatiewoning is een geurhindergevoelige functie. Omdat de dichtstbijzijnde veehouderij (Ter Warden 30, varkenshouderij (Bunthof)) op circa 520 meter afstand ligt, zijn er vanuit het thema 'geurhinder' geen belemmeringen voor de legalisering van de uitbreiding van de recreatiewoning.



Figuur 10 Uitsnede kaart Bestand veehouderijbedrijven

4.6 Externe veiligheid
Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het projectgebied, die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:
- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het projectgebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen, zoals LPG-tankstations en bedrijven.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Be-

perkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Projectgebied
Recreatiewoningen zijn kwetsbare objecten, en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven
Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen
Er bevinden zich geen routes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens bevinden er zich geen gastransportleidingen in de nabijheid.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4.7 Flora en Fauna

4.7.1 Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven'.
Dit Natura 2000-gebied is gelegen ten zuiden van de autosnelweg A67, in de nabijheid van Heeze. Dit is op dusdanige afstand gelegen van het projectgebied, dat de voorgenomen ontwikkeling geen gevolgen heeft voor dit Natura 2000-gebied.

4.7.2 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.
Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan of de afwijking van een bestemmingsplan via een omgevingsvergunning, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.
In de voorliggende situatie treedt geen wijziging van functies op.
Een legalisering van een zonder vergunning uitgebreide recreatiewoning heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige vegetatie en diersoorten. Het betreft hier de uitbreiding van een reeds bestaande recreatiewoning, die geen directe inbreuk veroorzaakt op aanwezige flora- en faunawaarden.

4.7.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisering van de uitbreiding van een recreatiewoning heeft betrekking op een locatie die is gelegen buiten stedelijk gebied. Zoals hiervoor is aangegeven, kent de provinciale Verordening ruimte de eis dat een ontwikkeling in het buitengebied gepaard dient te gaan met een aantoonbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiele kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Dit kan plaatsvinden in de vorm van erfbeplanting/landschappelijke inpassing.
In concreto wordt voor de legalisering van een vergroting van een recreatiewoning in het kader van de Verordening Ruimte geen minimale eis aan landschappelijke inpassing gesteld.
De gemeente Nuenen c.a. heeft naar aanleiding van artikel 2.2 van de voormalige Verordening ruimte 2012 geen berekeningsmethodiek of aanpalend beleid opgesteld ten behoeve van het vaststellen van een dergelijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
In verband hiermee heeft overleg met de provinciale diensten plaatsgevonden.

In een brief van 22 oktober 2012 (2012.17898) geeft de gemeente aan aanvraagster aan, dat tijdens een vooroverleg met de provincie op 8 oktober 2012 is aangegeven dat voor de legalisering van de recreatiewoning overeenkomstig artikel 2.2 van de toenmalige Verordening ruimte 2012 een investering in de ruimtelijke kwaliteit zou moeten plaatsvinden.
In die brief staat ook aangegeven op welke manier en in welke mate invulling zou moeten worden gegeven aan de invulling van de investering in ruimtelijke kwaliteit. De verruiming van de inhoudsmaat van de recreatiewoning geeft een zogenoemde bestemmingswinst. Dit bedrag dient te worden bepaald door een erkend taxateur. Aanvraagster dient 20% van de bestemmingswinst te investeren in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij zou ook rekening mogen worden gehouden met een in het verleden gedane investering. Ook deze investering vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze waarde kan worden bepaald door een ecologisch bureau.
Mocht er na deze berekening nog sprake zijn van een tekort, dan dient aanvraagster aan te geven hoe zij het restant gaat investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door ecologische investeringen op of in de nabijheid van de projectlocatie of door sloop van overbodige bebouwing.

Voor de betreffende berekeningen wordt verwezen naar de in Bijlage 1 en 2 bij deze goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen taxaties.
De bestemmingswinst van de vergroting van de recreatiewoning is berekend aan de hand van een uitgevoerde taxatie met peildatum 1 april 2013, aangepast op 18 juli 2013.
Uit de taxatie blijkt dat het inhoudsverschil 682 m3 – 221 m3 = 461 m3 bedraagt.
Dit heeft een waardevermeerdering tot gevolg van 461 m3 x € 225,- = € 103.725,-
Zoals overeengekomen tussen de gemeente Nuenen c.a. en de provincie Noord-Brabant, behoort aanvraagster een percentage ter hoogte van 20% van de totale bestemmingswinst te investeren in de kwaliteit van het landschap.
Deze inspanning bedraagt derhalve: 20% x € 103.725,- = € 20.745,-
De gemeente Nuenen c.a. heeft aangegeven dat de waardevermeerdering van de reeds door initiatiefneemster uitgevoerde ecologische aanpassingen hiervan in mindering mogen worden gebracht.

Ten tijde van de verstrekking van de oorspronkelijke bouwvergunning d.d. 1 september 1992 was er sprake van een bosbouwperceel met voornamelijk naaldbomen.

In de afgelopen jaren heeft initiatiefneemster het perceel Moorven 4 getransformeerd tot een gebied met een gevarieerde ecologische kwaliteit. Het gebied kent nu naast naaldbomen tevens een grote variëteit aan loofbomen, struikgewas en heesters. Daarnaast is op initiatief van aanvraagster tevens de aanwezige natuurvijver/ven in de oorspronkelijke staat teruggebracht en biedt nu plaats aan diverse amfibieën en vogelsoorten.
Op 1 augustus 2013 is een inventarisatie en taxatie uitgevoerd van de na aankoop uitgevoerde beplanting en het herstel van het aanwezige bosven. Deze taxatie en inventarisatie is uitgevoerd door [redacted] De inventarisatie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Er wordt met het totaal aan investeringen naar het oordeel van burgemeester en wethouders ruimschoots voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit de voormalige Verordening ruimte 2012.
Door de herstelling van het bosven is samen met de investering in beplanting ter plaatse sprake van een waardevol landschap met een variëteit aan loofbomen, struikgewas en heesters, evenals een natuurwetenschappelijk waardevol bosven. Het toevoegen c.q. het behoud van oppervlaktewater levert een positieve bijdrage aan het behoud van de biodiversiteit in een gebied.
Er mag vanuit worden gegaan dat daarmee ook is voldaan aan de huidige eis op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.
Onder verwijzing naar de brief van gedeputeerde staten van 17 augustus 2012, en omdat alleen al de investering in beplanting meer dan 20% beloopt van de bestemmingswinst, zien wij geen noodzaak voor een nadere onderbouwing van de investering in het bosven.

Met gedeputeerde staten zijn wij het wel eens dat het ontwerpbesluit niet voorzag in een juridische borging van deze kwaliteitsverbetering.
In verband hiermee is besloten het ontwerpbesluit aan te vullen met een voorwaarde tot behoud van deze kwaliteitsverbetering.

4.8 Archeologie
Bij ruimtelijke ingrepen dient het aspect archeologie meegenomen te worden in de beoordeling. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade aanbrengen aan archeologische resten. In het kader van onderhavig project wordt niet in de bodem geroerd of is de bodem reeds geroerd. Archeologische resten worden derhalve niet door het onderhavige project geschaad. Een onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk. Het gemeentelijke archeologiebeleid wijst het projectgebied bovendien aan als 'gebied zonder archeologische verwachting'. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemming waarin archeologische waarden worden beschermd. Hieruit vloeit voort dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de legalisering van de uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4.

4.9 Water
Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierbij dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in een ruimtelijk project wordt opgenomen. Het onderhavige project betreft de legalisering van een reeds bestaande uitbreiding van een recreatiewoning en heeft, conform het beleid van het waterschap waarbij wordt uitgegaan van het verschil van het verhard oppervlak tussen de vergun-

de en de zonder vergunning gerealiseerde situatie, geen relevante invloed op de waterhuishouding. Indien uitgegaan wordt van de vergunde situatie neemt het verhard oppervlak eveneens niet toe. De legalisering betreft namelijk een overkapping over een bestaand en vergund verhard terras. Bovendien kan hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak eenvoudig in de omliggende zandgronden infiltreren.
Het huishoudelijk afvalwater wordt op de riolering geloosd.
Het aspect water vormt geen belemmering voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het proces, zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.
Het gaat om de legalisering van een zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van een recreatiewoning op particulier terrein. Deze uitbreiding is buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand gekomen.
Een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente Nuenen is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de legalisatie van een zonder vergunning gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning Moorven 4.
In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.
Door aanvraagster en de provincie zijn zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ontwerpbeschikking. Voor de behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de overwegingen in de definitieve beschikking.

6 Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning

In het kader van de legalisatie van het bouwen in afwijking van de verleende vergunning dient het voornemen tot legalisatie te worden gemotiveerd.
Daartoe dienen onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing en de verdere overwegingen in ons besluit over deze aanvraag omgevingsvergunning.
Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de verlening van de omgevingsvergunning. Ook de economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering daarvoor.
Geconcludeerd wordt, dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mits voldaan wordt aan te stellen voorwaarden bij de verlening van de omgevingsvergunning. Het gaat daarbij met name om voorwaardelijke verplichtingen omtrent instandhouding van de landschapselementen die zijn aangevoerd als motivering voor de legalisering, te weten de beplanting en het als zodanig herstelde bosven op het perceel Moorven 4.

Bijlage 1
Taxatierapport m.b.t. kwaliteitsverbetering landschap
ex artikel 2.2 Verordening ruimte 2012 (oud)

Cupressocyparis leylandu	Leylandcipres	12 st	250 cm	240 e
Cypressus sempervirens	Italiaanse cipres	2 st	300 cm	65 e
Juniperus communis	Gewone jenever bes	8 st	100 cm	80 e
Thuja kozaiensis	Koreaanse Thuja	3 st	250 cm	90 e
Ginko biloba	Japanse Notenboom	1 st	4 00 cm	65 e
Abies grandis	Reuzen zilverspar	4 st	300/500 cm	160 e
Abies Koreana	Koreaanse zilverspar	25 st	200/300 cm	375 e
Larix Kampferi	Japanse Lariks	4 st	350 cm	40 e
Picea abies	Fijnspar kerstden	174 st	400/600 cm	870 e
Picea glanca	Witte spar	5 st	100 cm	50 e
Picea omorika	Servische spar	562 st	300/700 cm	5620 e
Pinus monophylla	Monophylla den	2 st	250/300 cm	120 e
Pinus silvestris	Grove den 2 mtr	8 st	200 cm	80 e
Tsuga heterophylla	Westerse hemlockspar	1st	350 cm	80 e
Taxus baccata	Taxus	259 st	200 cm	3885 e
Taxus baccata	Taxus zuil	2 st	200 cm	400 e
Acer cappadocium	Esdoorn	2 st	300 cm	120 e
Acer pseudo platanus	Gewone esdoorn	2 st	100 cm	20 e
Hex aquifolium	Scherpe hulst	1 st	300 cm	40 e
Hex aquifolium pyramidales fructuluteo	Gele hulst	1 st	300 cm	40 e
Aralia spinoza	Duivels wandelstok	2 st	350 cm	20 e
Betula papyrifera	Papier berk	1 st	600 cm	120 e
Betula utilis	Aziatische papier berk	3 st	650 cm	120 e
Carpinus caroliniana	Amerikaanse haagbeuk	60 st	300 cm	900 e
			Totaal euro	13.600 e

Cornus kousa	Gele kornoelje	2 st	200 cm	80 e
Castanea sativa	Tamme kastanje	1 st	600 cm	80 e
Fagus sylvatica	Gewone beuk	1 st	250 cm	40 e
Aesculus hippocastanum	Witte paarden kastanje	17 st	600 cm	680 e
Juglans migra	Grijze walnoot	1 st	500 cm	60 e
Gleditsia triacanthos	Valse Christusdoorn	2 st	700 cm	400 e
Robinia pseudoacia	Gewone acacia kl	2 st	100 cm	10 e
Magnolia grandiflora	Magnolia wit	5 st	100 cm	40 e
Magnolia kobus	Magnolia creme	1 st	120 cm	25 e
Rhammus frangula	Vuilboom	1 st	400 cm	45 e
Amelanchier lamarekii	Krente boompje	17 st	250 cm	340 e
Malus hupehensis	Sier appel	1 st	200 cm	25 e
Prunus serrulata	Japanse sierkers	3 st	200 cm	60 e
Prunus lusticana	Portugese laurierkers	43 st	350 cm	430 e
Prunus cancasita	Laurier smal	6 st	300 cm	30 e
Sorbus domestica	Peervormige lijsterbes	2 st	300 cm	30 e
Salix alba	Schietwilg	1 st	300 cm	20 e
Populus balsamifera	Balsum populier	1 st	600 cm	150 e
Notho fagus antartica	Schijnbeuk	5 st	900 cm	400 e
Hydrangea Kyosis	Hortensia wit	13 st	150 cm	130 e
Hydrangea Petiolaris	Hortensia klim	3 st	300 cm	60 e
Hydrangea paniculatan	Hortensia schaapskop	9 st	200/300 cm	180 e
Hydrangea macrophylla	Hortensia schaapskop	145 st	120 cm	1450 e
Hydrangea Bregenz	Hortensia	4 st	100 cm	40 e

Totaal euro 4750 e

III

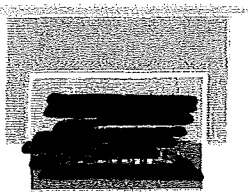
Iris pseudacorus	Gele lis	18 st	100 cm	180 e
Buxus sempervirens	Palm boompje	165 st	100 cm	825 e
Thypa	Lisdodde	5 st	150 cm	50 e
Yucca	Palm lelie	1 st	150 cm	100 e
Nymphaea	Water lelie	13 st		130 e
Ligustrium Quihoui	Chinese liguster op stam	1 st	185 cm	40 e
Couvalleria Majalis	Lelietje v dalen	60 st		10 e
Hedera	Klimop	220 st	200 cm	1100 e
Wisteria sineusis	Blauwe regen	2 st	600 cm	80 e
Hibiscus syriacus	Althea struik	1 st	150 cm	20 e
Viburnum	Sneeuwbal	5 st	120 cm	75 e
Azalea	Rhododendron klein	20 st	15 cm	100 e
Rhododendron	Paars	12 st	120 cm	120 e
	Rood	1 st	150 cm	40 e
	Wit	2 st	100 cm	80 e
	Roze	1 st	160 cm	30 e
			Totaal euro	2.980 e

Mijn rapport van 01 augustus bevat de huidige vervangingswaarde.

De geschatte inkoop waarden op de lijsten 1, 11, 111, zijn totaal 21.285 e

[redacted]

Bijlage 2
Taxatierapport m.b.t. bepaling bestemmingswinst planologische wijziging.



MAKELAARS
ADVISEURS

INHOUDSOPGAVE

A. Opname / opdracht

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

C. Verklaringen taxateur

D. Juridische aspecten van het object

E. Samenstelling complex

F. Milieuaspecten

G. Onderbouwing van de waarde

H. Overige mededelingen

I. Dateringen en ondertekening

J. Bijlagen

Aan deze taxatie-/adviesrapportage liggen algemene voorwaarden ten grondslag. Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34180284. Een exemplaar hiervan wordt op verzoek gaarne toegezonden.

[redacted]
MAKELAARS
ADVISEURS

A. Opname / opdracht

A.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	[redacted]
Adres opdrachtgever	Moerven 4
Postcode + plaats opdrachtgever	5674 XE NUENEN
Telefoon opdrachtgever	[redacted]

A.2 Opdrachtnemer

Opdracht is verstrekt aan:	[redacted] makelaars en adviseurs
Adres opdrachtnemer:	[redacted]
Postcode en plaats:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
Telefax:	[redacted]
E-mail adres	[redacted]

Opdracht namens opdrachtnemer uitgevoerd door taxateur:	[redacted] makelaar in- en taxateur van onroerende goederen, gespecialiseerd in agrarische bedrijven en landbouwgronden.
Kwalificatie van de taxateur lid van / aangesloten bij:	De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183
Als makelaar o.g. / taxateur o.g.	Beëdigd op: 19 december 2000 te Breda.
Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam, onder nummer	LV 02.111.0939
Expiratiedatum van de inschrijving	31-12-2015.
Specialisatie / deskundigheid	Agrarisch en landelijk vastgoed
Datum opname en inspectie:	6 april 2013.

[redacted]

MAKELAARS
ADVISEURS

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie
Beknopte omschrijving object: Vrijstaande woning op niet perceel.

Adres: Moorven 4 te Nuenen.

B.2 Omschrijving taxatieopdracht
Door ondergetekende is de taxatieopdracht aanvaard inzake het vaststellen van 2 verschillende waardes. De omschrijving is vastgesteld door de heer A. Ras, medewerker van de gemeente Nuenen.
De omschrijving luidt letterlijk: "Via een taxatie dient te worden aangetoond wat de bestemmingswinst is van de vergroting van de recreatiewoning. 20% van deze waarde dient te worden geïnvesteerd in het landschap. De waardevermeerdering van de reeds uitgevoerde ecologische aanpassingen mogen hiervan in mindering worden gebracht. Taxatie gebeurt op basis van een recreatiewoning waarbij de situatiedatum van de bouwvergunning wordt vergeleken met de huidige situatie".

Uitgangspunt is verder de verleende bouwvergunning d.d. 25 augustus 1992. Deze situatie betreft een woning van 567 m³ volgens de verstrekte kopie. Tevens is er een taxatierapport uit 1993 beschikbaar gesteld. Hieruit blijkt dat een vrijstaande woning welke afgebouwd wordt, getaxeerd is met een oppervlakte van circa 550 m³. Deze taxatie is als bijlage toegevoegd.

Door [redacted]s in 2009 een berekening gemaakt van de genoemde woning. Uit deze berekening blijkt dat de westelijk ingemeten inhoud 582 m³ bedraagt. Een kopie van deze berekening is als bijlage toegevoegd.

B.3 Waardepeildatum
1 april 2013.

MAKELAARS
ADVISEURS

B.4 Basis van de waarde
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. (De marktwaarde verondersteld gelijk te zijn aan de Waarde Economisch Verkeer (WEV)

Bijzondere uitgangspunten	- Het object is gelegen buiten de bebouwde kom nabij een openbare en onverharde weg. - De bestemmingen betreffen natuurgebied en landbouwgrond, ecologische hoofdstructuur.

B.5 Waardeverschil

Waardeverschil		[redacted]
Zegge: [redacted]		

C. Verklaring taxateur

C.1 Verklaring taxateur onafhankelijkheid
De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

C.2 Verklaringen nadere betrokkenheid bij het object
De taxateur verklaart **wel/niet** niet eerder betrokken te zijn geweest bij het object.

C.3 Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object
De taxateur verklaart middellijk noch onmiddellijk enig financieel belang te hebben bij het object of opdrachtgever.

C.4 Van toepassing zijnde tuchtrecht
Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

C.5 Gehanteerde valuta
Alle bedragen zijn in euro's (€)

C.6 Verklaring beperkte geldigheid taxatie
Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

[redacted]

[redacted]
MAKELAARS
ADVISEURS

D. Juridische aspecten van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten
Geraadpleegde informatie: Kadaster d.d. 29-10-2012.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Status
Nuenen	B	5221	01.12.80 ha	eigendom
Eigenaar/gebruiker	[redacted]			

Bijzondere private bepalingen:
Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 15, boek 3 BW en blijkens event voorkomen uit de akte van levering of andere akten waarbij voorgenoemde rechten werden gevestigd.

D.2 Pachtaspecten
Niet van toepassing.

D.3 Erfpachtaspecten
Niet van toepassing.

D.4 Publiekrechtelijke aspecten:
Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

Bestemmingsplan:
Het object is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en is onherroepelijk vastgesteld door de Raad van gemeente Nuenen op 3 november 2010.

Vigerende bestemming:
Het object heeft de bestemming: recreatiewoning.

Huidig gebruik: het huidige gebruik is niet overeenkomstig met het bestemmingsplan. Opdrachtgever is bezig de bestemming van het object te wijzigen in de bestemming "wonen".

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

MAKELAARS
ADVISEURS

E. Samenstelling complex

E. 1. Woonhuis

Woonhuis, bouwjaar 1989, in 1992-1993 afgebouwd, gebouwd van stenen (spouw), met pannen gedekt, geheel voorzien van isolerende beglazing en met dakisolatie in de vorm van tempex, CV-buitenaags en aangesloten op de drukriolering.
Indeling:

- hal met entree, gang en meterkast
- woonkamer met bouten wenteltrap
- 2 slaapkamers
- keuken
- serre
- badkamer, geheel betegeld, tegelvloer, met:
  - ligbad
  - douche
  - wastafel
- toilet, geheel betegeld

Verdieping:

- hobbyzolder / vliering

Inhoud: 582 m³

F. Milieuaspecten

F.1 Milieuverontreiniging (bodem/water/toegepaste materialen)

Bodemonderzoek

- Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigde stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. In het kader van deze taxatie is geen opdracht verstrekt tot het doen van een (uitgebreid) bodem- en/of grondwateronderzoek, zodat exacte gegevens hieromtrent niet voorhanden zijn.
- Bij de bouw zijn geen asbesthoudende materialen gehanteerd.

F.2 Duurzame energie/energiebesparing

Er zijn op dit object geen investeringen in het kader van duurzame dan wel energiebesparende maatregelen.

Advies- rapport [illegible] is opgesteld [illegible] en uitsluitend bestemd [illegible] opdrachtgever. Aansprakelijkheid [illegible] is uitgesloten. [illegible]

MAKELAARS
ADVISEURS

G. Onderbouwing van de waarde

G.1 Gebruikte parameters
De gronden zijn uitgedrukt in hectares.
De woning is uitgedrukt in m³ bruto inhoud.

G.2 Gehanteerde methodiek
De waardering van het object is gebaseerd op de intuitieve methode en de vergelijkingsmethode.

G.3 Marktomstandigheden
De marktomstandigheden voor dit type objecten zijn goed.

G.4 Courantheid object
Het object is redelijk courant.

G.5 Correcties
Niet van toepassing

H. Overige mededelingen

In de opdracht is verwoord wat het inhoudsverschil is: 682 m³ - 567 m³ = 115 m³.
115 m³ à € 225,= / m³ = € 25.875,=.

Zegge: vijfentwintigduizend achthonderdvijfenzeventig euro.

[illegible]

MAKELAARS
ADVISEURS

I. Datering en ondertekening

Taxateur verklaart zich bij uitvoering van onderhavige taxatie te hebben geconformeerd aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM)

Er is geen onderzoek verricht naar eventuele bodemverontreiniging. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid hiervoor.

Binnen het kader van deze taxatie wordt een oordeel gegeven over de onderhoudstoestand; dit behoort niet te worden beschouwd als een bouwtechnisch rapport.

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij voornoemde rechten worden gevestigd.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te\
Helmond, d.d. 24 april 2013

[redacted]

mantaxatie-rap2013ondergrondse.docx

Aan deze taxatie zijn de algemene leveringsvoorwaarden van [redacted] en de NVM, als bedoeld in artikel 6:231 BW, van toepassing verklaard.

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Gemeente:	NUENEN B 5221 Maarven NUENEN	29-10-2012 16:33:48
Uw referentie:	[redacted]	
Peildatum:	26-10-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	NUENEN B 5221
Grootte:	1 ha 12 a 80 ca
Coördinaten:	167933-389248
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	Maarven NUENEN
Ontstaan op:	18-8-1997
Ontstaan uit:	NUENEN B 2334 NUENEN B 2333 NUENEN B 2332 NUENEN B 2331 NUENEN B 2330 NUENEN B 2329 NUENEN B 2328

Publiekrechtelijke beperkingen

Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet
Ontleend aan: WKPB2010.00005 datum in werking 10-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet
Ontleend aan: WKPB2008.00085 datum in werking 24-10-2008
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Gerechtigde

EIGENDOM
[redacted]
Maarven 4
5674 XE NUENEN
Geboren op: [redacted]
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HY24 10256/31 rooks EINDHOVEN d.d. 19-4-1993
Eerst omschreven object in brondocument: NUENEN B 2334

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 504/28801 rooks EINDHOVEN d.d. 22-4-2005

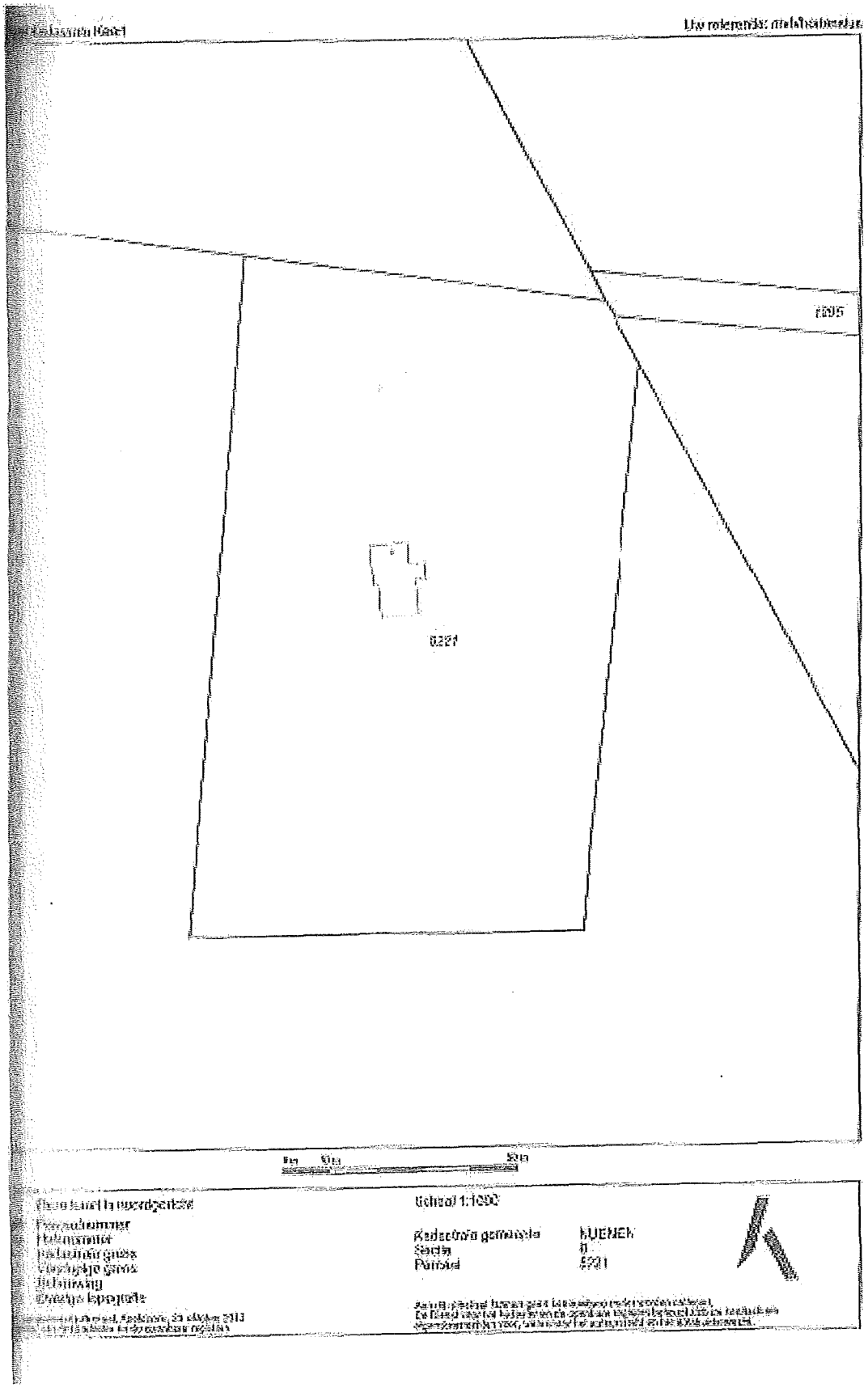
Kadaster

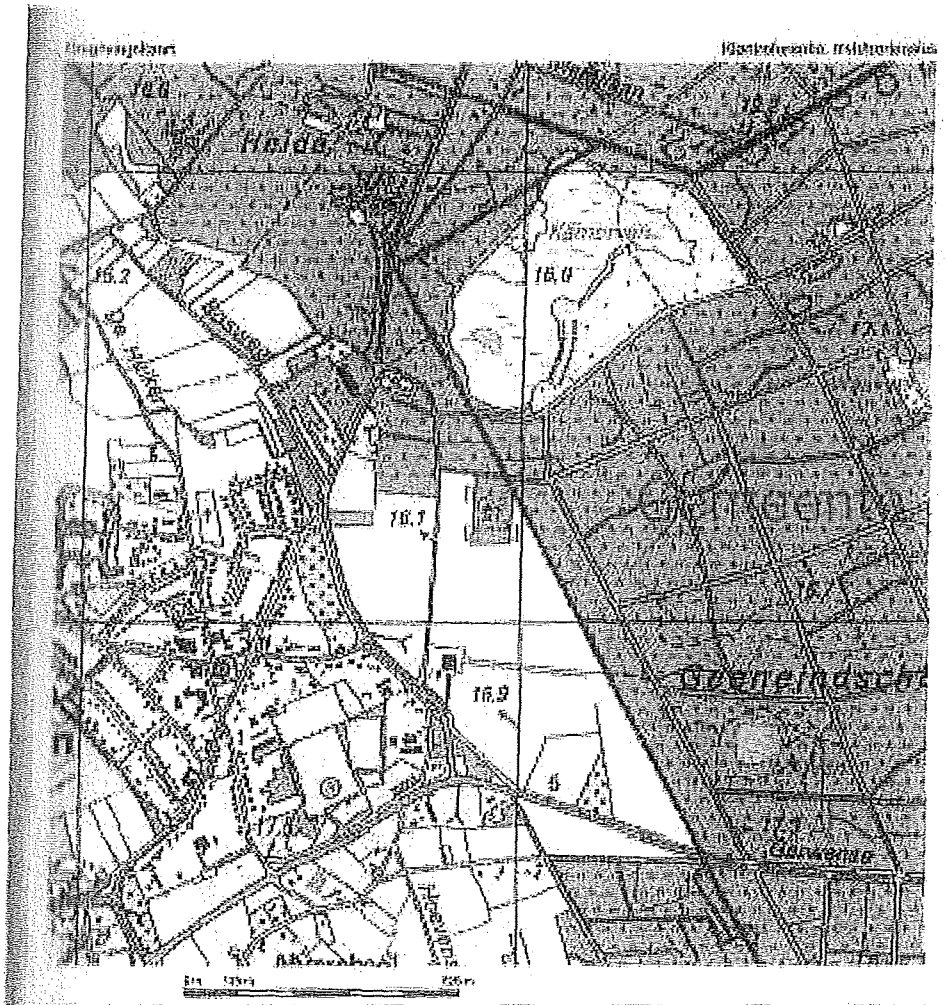
Gebied: ALDEMEN B 5221
Meetjesland NUFFUM
Uw referentie: [redacted]
Peildatumdatum: 26-10-2012

29-10-2012
16:33:48

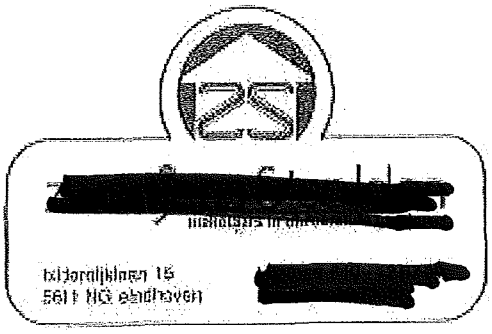
De Overzicht

De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers bekendt ten aanzien van de kadastrale gegevens het recht van als bedoeld in artikel 2 lid 1 jonnbo artikel 6 lid 3 van de Datbankenwet.


8205
8221



taxatierapport



Koninklijke Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen NVM

NVM TAXATIERRAPPORT

OPDRACHTGEVER

Naam	:	[redacted]
Adres	:	Lieshoutseweg ong.
Postcode en plaats	:	GEMERT

TAXATEUR

Naam makelaar in onroerende goederen	:	[redacted]
Naam kantoor	:	[redacted] Makelaars o.g.
Adres kantoor	:	Bilderdijklaan 15
Postcode en plaats	:	[redacted]
Telefoon	:	[redacted]
Telefax	:	[redacted]

DATUM

Opdracht	:	18 maart 1993
Opname	:	22 maart 1993

ONROEREND GOED

SOORT EN KADASTRALE OMSCHRIJVING:

Hoonhuis (inclusief moderne keuken en modern sanitair) met berging, erf, ondergrond, weiland, bos en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de LIESHOUTSEWEG ONGENUMMERD te GEMERT.

KADASTRALE GEGEVENS; BEKEND:

Gemeente	:	Gemert
Sektie	:	B
Nummers	:	2328 t/m 2334
Grootte	:	totaal 1 ha 13 are 80 ca
Bron	:	eerder taxatierapport

Recht waarop de taxatie is gebaseerd: Eigen grond.
(Voorbeeld: opstalrecht, erfpachtrecht e.d. met vermelding
Bij eigen grond eventu[illegible] [redacted] voor het totaal.
Bij erfpacht:

1. canon(grond, voorzieningen of erfpachtpr	:	Niet van toepassing.
2. afkoopsom lopende erfpachtperiode	:	Niet van toepassing.
3. vaste of variabele canon	:	Niet van toepassing.
4. jaarlijkse canon	:	Niet van toepassing.
5. bron	:	Niet van toepassing.

Bijzondere erfdienstbaarheden; bezwaren:
Geen bijzondere erfdienstbaarheden bekend.

OORLOG

1. verbrijzeling van (financiële) bijdrage	Niet bekend.
2. verbrijzeling van garantiegrondslag	Niet bekend.
3. verbrijzeling van inzicht in de waarde van het onroerend goed ten gevolge van een aan- of verkoopbeslissing	Niet bekend.
4. anders, namelijk:	Niet bekend.

Datum : 24 maart 1993 Betreft: Lieshoutseweg ong., Gemert Bijlage
Naam taxateur : [redacted]
Handtekening : [redacted] blad 1

WAARDE(N) PER OPNAME-DATUM

1. Onderhands verkoopwaarde vrij van heer en gebruik:
   Zegge: [redacted] GULDEN
2. Executiewaarde bij afzet gedwongen:
   Zegge: [redacted] GULDEN
3. Verkoopwaarde na verbouwing/verbeteringswerkzaamheden
   Zegge: [redacted] GULDEN
4. Executiewaarde na verbouwing/verbeteringswerkzaamheden
   Zegge: [redacted]

[redacted]

(1) Deze cijfers zijn de volgens getaxeerde waardeklassewaarde

A. LIGGING

1. Soorte omgeving en ligging.	Agrarisch gebied met verspreid liggende woningen.
2. Bebouwingen.	Vrijstaande woningen, op ruime afstand.
3. Bijzondere eigenschappen ten aanzien van stedenbouwkundig plan, bestemmingsverordening en bestemmingsplan.	Bestemmingsplan: woonbestemming wordt gedoogd door gemeente voor een tiental woningen in dit gebied.
4. Bijzondere eigenschappen die van invloed kunnen zijn op de toekomstige waarde-ontwikkeling ten aanzien van geluidshinder, lucht- en grondverontreiniging, veiligheid bebouwing en milieuzoning van de gemeente.	Thans geen bijzonderheden bekend.
5. Gedeelte van bestand staken of aangezicht.	Neen.
6. Ligging binnen of buiten de bebouwde kom.	Gelegen buiten de bebouwde kom.
7. Ligging aan openbare, verharde weg en aanwezigheid op riolering, gas-, water- en elektriciteitsleidingen.	Gelegen aan een onverharde weg met water en electriciteit van gemeentewege.
8. Bereikbaarheid.	Redelijk goed bereikbaar.
9. Parkeermogelijkheden.	Ruim voldoende parkeerfaciliteiten.

B. OPSTALLEN

1. Bouwjaar/periode.	Bouwjaar 1991/92, B 3329.
2. Bestemd gebruik.	Woon.
3. Kwaliteit van de toegepaste materialen in relatie tot de exterieur van het object.	1e Klas materialen gebruikt.
4. Bouwwijze en constructie (o.a. traditioneel of systeembouw), soort dakbedekking.	Traditioneel in steen opgetrokken met dakbedekking van dakpannen.
5. Aanschrijvingen ten aanzien van gebreken en/of verbeteringen.	Geen aanschrijvingen bekend.

Datum : 24 maart 1993 Betreft: Liesboutsweg ong., Garwen [redacted]
Taxateur : [redacted]
Handtekening :

blad 2

a. indeling:	Entree, hal met meterkast en toilet. 2 Slaapkamers. Berging. Moderne badkamer. L-Vormige woonkamer. Moderne keuken. Serre.
b. (exclusief) keuken, sanitair, centrale verwarming en kunststofverzetwerken:	Luxe keuken met diverse apparatuur. Luxe badkamer met douche en wastafel. C.v. gasgestookt. Zolder.
c. (totale) oppervlakte:	Isolatie tijdens de bouw.
7.a. globale schatting van de inhoud van de opstallen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde.	Ca. 550 m3 excl. overige opstallen.
b. globale indicatie van de herbouwwaarde ten behoeve van een brandverzekering.	[redacted] voor het totaal.

C. GEBRUIK EN VERHUURING

1. Het object:	
a. is/wordt in eigen gebruik	Is in eigen gebruik.
b. is (gedeeltelijk) verhuurd	Neen.
c. is (gedeeltelijk) onderverhuurd	Neen.
d. is leeg	Niet van toepassing.
2. Bij gedeeltelijke (onder) verhuur de verhuurde huurprijs (bijzonderheden omtrent betalingen en looptijd van het huurcontract vermelden).	Niet van toepassing.
3. Wijze van bewoningsgebruik.	Prima bewoning.

D. COURANTHEID

1. conjunctuur	Bij deze prijsstelling zeer courant.
2. bijzondere gebreks- en/of verkoopbevorderende factoren en/of wetswijzigingen.	Zie A.3
3. Bestaat het verkeersrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.	Neen.

E. HERBOUW, VERBOUWING c.q. VERBETERING

1. Is sprake van	
a. een in aanbouw zijnd pand.	Jaj afwerking.
b. verbouwing c.q. verbetering.	Neen.
2.a. de belangrijkste werkzaamheden.	Zie G.
b. huidige stand van de werkzaamheden.	Zie G.
c. tijd tussen de taxatiedatum (nog) en de werkzaamheden gereed te hebben.	Ca. [redacted]

Datum : 24 maart 1992 aanwezig: Lieshoutseweg ong., Gemert [redacted]
Naam taxateur : [redacted]
handtekening : [redacted] blad 1

9. ONDERHOUD

1. Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De onderhoudstoestand van niet gezonde onderdelen is in zijn algemeenheid in het gegeven waardecijfer begrepen.

Met de hierna gebruikte termen uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	= zo goed als nieuw
goed	= op peil
redelijk	= niet op peil, maar mogelijk wel nog op korte termijn redelijk mee te gaan
matig	= onderhoud op korte termijn noodzakelijk
slecht	= achterstallig onderhoud

Onderhouds-indicatie	uitste-kend	goed	redelijk	matig	slecht
- algemeen	o	x	o	o	o
- dak	o	x	o	o	o
- gevel	o	x	o	o	o
- kozijnen	o	x	o	o	o
- schilderwerk					
- inwendig	o	x	o	o	o
- uitwendig	o	x	o	o	o
- vloeren	o	x	o	o	o
- plafonds	o	x	o	o	o
- keuken	o	x	o	o	o
- toilet	o	x	o	o	o
- garage	o	x	o	o	o
-	o	x	o	o	o
-	o	o	o	x	o
-	o	o	o	o	x

Het pand/perceel is niet onderzocht op -en er is geen rekening gehouden met- eventueel verontreinigde grond en/of asbest houdende en/of formaldehydegas bevattende materialen en/of houtparasieten.

2. Zijn, voor zover zichtbaar, aanwezig, bijvoorbeeld ter voorkoming tot verzakking van:	
- E.V. apparatuur	Neen.
- elektrische (centrale)	Neen.
3. Indicatie van de te maken kosten voor (achterstallig) onderhoud.	Niet van toepassing.

9. NADERE MEDEDELINGEN

Het object diende nog verder afgebouwd te worden bij onze taxatie van 2 maart 1993. Thans is een gevorderd tot vergaande staat van afbouw.

I Zuid-serre kamer : * 20 m² thermopane glas in kozijn gezet + schuifpui (2.80 m)
* plafond 24 m² voorzien van schroeten en verlichting.

II Noord-serre kamer : * 18 m² thermopane glas in kozijn gezet en plafond 20 m² voorzien van schroeten

De c.v.-installatie is t.b.v. deze 2 vertrekken uitgebreid met 4 radiatoren en desbetreffend benodigd materiaal.

III Garage/berging voor ca. 30 m² (in constructie-spant uitgevoerd) opgezet met funderingspoeren; voorzien van dakpannen en profielrand.

Tuinhuisje is ingericht met o.a. water en electriciteit.

datum : 23 maart 1993 object: Lisdhoutseweg ong., Garyan [redacted]
taxateur : [redacted]
handtekening :

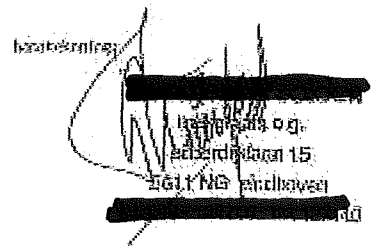
blad 6

VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met garantstelling of financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat hij noch zijn kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)koopovereenkomst.

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden en Tarieven van de NVM van toepassing, hiervoor aansprakelijkheid aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Ondergetekende verklaart dat die een drostterspere in volgens het model NVM-taxatierapport 1992, ingericht, toegepast en afgesloten zoals in redelijk die zelfde herkenbaar.



Utrecht 31 maart 1993 betreft: Kleiboutseweg ong., Gerwen

Pagina 50 van 54
2014.08498

architecten B.V. | ir. H.J. van Staveren (directeur) | ir. H.M. Berkhof | ir. M.A.J.F.M. de Kok | ir. R.P.M. Rooijakkers

[redacted]
Mooiven 4
5374 XE Gerwen

Plaats/Datum: Nuenen, 4 mei 2009
Bestelnummer : M09030.08B/Fv5-NdW
Betreft : Mooiven 4 te Gerwen

Geachte mevrouw Hartensius,

Naar aanleiding van uw verzoek om te kijken naar de inhoud van uw woning, vergund door het College van de gemeente Nuenen, d.d. 25 augustus 1992, met dit nummer 137/1992 (zie bijlage I) hebben wij onderstaand een en ander voor u uitgewerkt.

De inhoud van de woning die gebruikt wordt als verblijfsruimte en die afgescheiden is met ramen, deuren, kozijnen, muren en vloer- en waterdicht is, is na inmeten ter plekke d.d. 04 mei 2009, het volgende:

Begane grond		
15,20 x 8,10 x 2,90	:	± 357,00 m³
Uitgebouwde badkamer		
3,00 x 3,00 x 2,50	:	± 22,50 m³
Totaal	:	± 379,50 m³

In dit gedeelte van het woonhuis wordt gewoond en worden hobby's uitgeoefend.

1e Verdieping + zolder		
11,70 x 8,10 x 2,40	:	± 227,00 m³
11,70 x 8,10 x 1,40/2/0,80	:	± 76,50 m³
Totaal		± 303,00 m³

De totale inhoud		
dak-, wand- en waterdicht	:	± 682,50 m³

De berekening volgens tekening klopt nagenoeg met de bouwaanvraag, echter hiervan was de inhoudsberekening niet volgens maatvoering op tekening (zie bijlage II).

Opdrachter
[redacted]
Mooiven 4
5374 XE Gerwen
tel./fax: 073-5111[illegible]
e-mail: [redacted]

Datum
Mooiven 4
5374 XE
te Gerwen: 31-07-09
tot 08:00 - 31-07-09

Datum
Mooiven 4
5374 XE
tot 08:00 - 31-07-09

Datum
Mooiven 4
5374 XE
tot 08:00 - 31-07-09

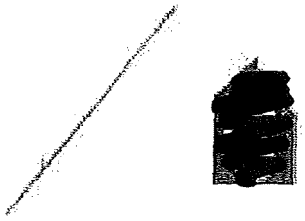
Datum
Mooiven 4
5374 XE
tot 08:00 - 31-07-09

website
www.[illegible]

Bestelling
[illegible]
tel./fax: 14 [illegible]

Aanwijzingen
[illegible]
tel./fax: 21 [illegible]

Inlichtingen
[illegible]
tel./fax: [illegible]



Het resterende is overkapping, te gebruiken als veranda en overdekt terras en niet als inhoud gezien mag worden.

Dit heeft de gemeente Nunspeet en de T.D. Kling Son ook niet gedaan want ze hebben zowel de inhoud als de oppervlakte vastgesteld bij het verlenen van de bouwvergunning. Ook op de tekeningen waarop de bouwvergunning is verleend standen de overdekte terrassen getekend en de inhoud en maatvoering aangegeven.

Wat betreft de overkapping, ondersteund met pilaren, het volgende:

De afmetingen van de voorgevel:

8,10 x 3,00	:	± 24,30 m³
7,10 x 4,00	:	± 28,40 m³

Rechtergevel:

14,75 x 2,30	:	± 33,90 m³

Achtergevel:

7,10 x 4,00	:	± 21,30 m³
5,10 x 4,00	:	± 20,40 m³
Totaal aan veranda's	:	± 128,00 m³

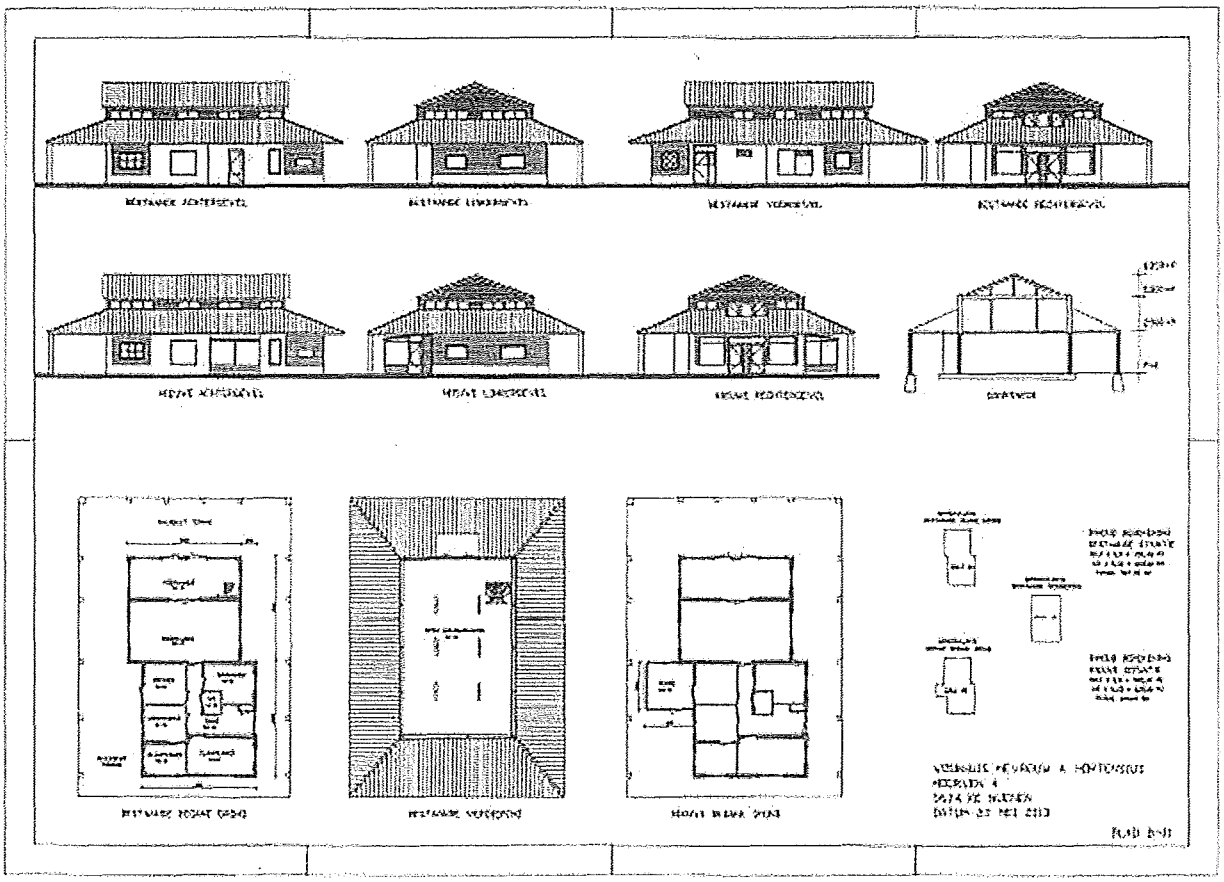
Het is naar mijn mening terecht dat de gemeente de berekende legeskosten van € 600,- exclusief correct en juist berekend heeft omdat de inhoud zowel nu als toen nagenoeg hetzelfde is, en op tekening de maatvoering met de werkelijkheid klopt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage: 1



[redacted]
MAKELAARS
ADVISEURS

AANVULLING BIJ TAXATIERAPPORT

Door ondergetekende is per 24 april 2013 een taxatierapport uitgebracht inzake het object Moorven 4 te Nuenen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie B nummer 5221, groot 01.12.80 ha. De peildatum van dit rapport is april 2013.

In aanvulling op dit rapport wordt deze bijlage toegevoegd daar het uitgangspunt van de taxatieopdracht in opdracht van de heer Ras, medewerker van de gemeente Nuenen, is aangepast.

Het uitgangspunt moet volgens de heer Ras 221 m³ zijn in tegenstelling tot de eerder genoemde inhoud van 587 m³. Derhalve bedraagt het inhoudsverschil (682 m³ - 221 m³) 461 m³. Dit vertegenwoordigt een waarde van € 103.725,= (zegge: éénhonderddrieduizend zevenhonderdvijfenvijftig euro.

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te

Helmond, d.d. 18 juli 2013

[redacted]

Inbestelle-agr\2013\horstenbus-nuenen-aanvulling

Aansprakelijkheid op dit rapport is uitgesloten 2 jaar na de oplevering van werkzaamheden en leveringen, producten, diensten en bijbehorende documentatie. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de NVM. Aan rechten kunnen geen gelden ontleend worden. Een kopie van deze voorwaarden wordt op verzoek toegezonden.

nuenen

Datum raadsvergadering:	13 februari 2014
Datum B&W-besluit:	4 februari 2014
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	A. Ras
Telefoonnummer:	(040) 2631 545
Portefeuillehouder:	Wijnands
Corsanummer:	2014.00362

Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen Moorven 4

Beslispunten

Afgeven verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de legalisatie van de vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen.

1. Aanleiding en centrale vraag

De gemeenteraad heeft op 7 november 2013 besloten om de bestemming van het pand Moorven 4 niet te wijzigen. Hierbij is het perceel bestemd als 'Bos en natuur' en heeft de aanduiding 'recreatiewoning'. Uit controles is gebleken dat het pand zonder de benodigde bouwvergunning is vergroot.
Via de nu voorliggende aanvraag wordt door de eigenaresse verzocht om de illegale uitbouw te legaliseren.

De strijdigheid met het bestemmingsplan Buitengebied bestaat uit het feit dat de maatvoering van recreatiewoningen binnen de bestemming 'Bos en natuur' niet groter mag zijn dan hetgeen is verleend door middel van een vergunning. Om de illegale uitbreiding te kunnen vergunnen, dient er een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Een onderdeel van deze procedure is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

De Verordening ruimte van de provincie stelt voorwaarden aan ruimtelijke besluiten met betrekking op het buitengebied. De belangrijkste voorwaarden worden genoemd in de artikelen 2.1. en 2.2 van de Verordening ruimte. Daarin is de kwalitatieve zorgplicht voor het landschap geregeld. Deze regeling schrijft een investering voor in het landschap, indien er door middel van een bouwplan bestemmingswinst wordt behaald.
Omdat er hier sprake is van een bestaande situatie, is er ambtelijk overleg geweest met de provincie over de wijze van bepalen van zowel de bestemmingswinst als de te vragen compensatie. De afspraak is dat 20% van de bestemmingswinst dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierbij mag in mindering worden gebracht de reeds uitgevoerde investeringen in het landschap vanaf de datum van verleende bouwvergunning, omdat deze datum ook als ijkpunt wordt genomen voor de taxatie van de waardevermeerdering van het pand.

De meerwaarde van het pand wordt bepaald door de toename van de inhoud van de recreatiewoning. Hiervoor is een onafhankelijke taxateur benaderd. Uit zijn rapport blijkt dat de waarde na vergunningverlening is toegenomen met € 103.725,-. Hiermee ontstaat een compensatieplicht voor een waarde van € 20.745,-.
Door een onafhankelijke taxateur is de aangebrachte ecologische waardevermeerdering geschat. Deze taxatie is getoetst door het cluster groen van de gemeente aan de hand van aankoopbedragen voor de aangebrachte beplanting. Uit deze taxatie en controle blijkt dat er reeds een investering van € 21.285,- heeft plaatsgevonden los van de werkzaamheden voor het aanleggen van de waterpartij. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat aan de investering zoals genoemd in de Verordening ruimte is voldaan.
Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin het voornemen wordt getoetst aan bestaande beleidsvelden. Deze ruimtelijke onderbouwing is getoetst en akkoord bevonden en maakt onderdeel uit van de aanvraag.

2. Bestuurlijke kaders
- Raadsbesluit 27 juni 2013 (vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e herziening')
- Raadsbesluit 7 november 2013 (weigering herziening bestemming perceel Moorven 4)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied' (2008)
- Provinciale Verordening ruimte 2012

3. Wat willen we bereiken?
Legalisatie van de gerealiseerde uitbreiding van de recreatiewoning aan Moorven 4.

4. Wat gaan we daarvoor doen?
Door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing worden verleend.

5. Wat mag het kosten?
Niet van toepassing.

6. Kanttekeningen/risico's
Het gaat hier om de legalisatie van een situatie die al geruime tijd aanwezig is.
Deze legalisatie is besproken met de provincie waardoor er naar alle waarschijnlijkheid door gedeputeerde staten niet een zogenoemde 'reactieve aanwijzing' zal worden gegeven.

7. Tijdslimiet besluitvorming
Na het besluit van de raad om geen medewerking te verlenen aan de aanpassing van het bestemmingsplan, dient deze stap zo spoedig mogelijk te worden genomen.

8. Integrale veiligheid
Niet van toepassing.

9. Overleg en inspraak
De nu voorliggende oplossing is ambtelijk besproken met de provincie. Hierbij is met name gesproken over de wijze waarop kan worden voldaan aan de zorgplicht voor het landschap zoals genoemd in de Verordening ruimte.

10. Communicatie
Niet van toepassing.

11. Samenwerking andere gemeenten
Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage
Niet van toepassing.

13. Alternatieven
Bij het niet legaliseren van de vergroting van de recreatiewoning dient de gemeente handhavend op te treden en een procedure tot sloop van het illegale deel van de recreatiewoning te starten.

14. Bijlagen

1.	Aanvraag omgevingsvergunning nr. 869225 - N-HZ-2013-0063	2014
2.	Ruimtelijke onderbouwing, Rura Ruimtelijk Advies, juli 2013 – NL.IMRO.0820.Moorven4-	

15. Ter inzage gelegde stukken
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de loco-secretaris,

N.J.H. Scheltens

de burgemeester,

M.J. Houben MBA

Onderwerp
verklaring van geen bedenkingen Moorven 4

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2014;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

gelet op artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

B E S L U I T :

een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering van een vergroting van een recreatiewoning aan Moorven 4 te Nuenen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 13 februari 2014

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurenssen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA