

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 082336812
Documentnummer : 0823221070
Datum aanvraag : 30 december 2022
Datum besluit : 9 juli 2024

Aanvraag voor het : splitsen van een monumentale boerderij en realiseren B&B
Locatie : Driehoek 21 in Oost-, West- en Middelbeers
Kadastrale gemeente : Oirschot
Sectie / nummer : G / 2912

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Monument

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhaken, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 30 december 2022 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 7 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a. Gelet op de zienswijzen zijn de voorschriften verbonden aan deze vergunning aangepast. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.



Toepassing coördinatieregeling

Door de aanvrager is verzocht om voor het initiatief de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen. Deze regeling maakt het mogelijk om de procedure voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning gelijktijdig te doorlopen met de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

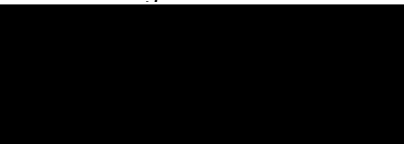
De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Monument
- Handelen in strijd met regels RO

Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Oirschot,



Casemanager Bouw

Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bouwbesluit

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de 'Bouwverordening Oirschot'.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" en de bedoelde gronden zijn hierin bestemd tot "Agrarisch" met daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat het op basis hiervan niet (rechtstreeks) is toegestaan om de woonboerderij te splitsen in twee woningen en één van de bijgebouwen te gebruiken als bed & breakfast.
- Voor het gebied, waarop het project betrekking heeft, is op dit moment echter ook een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging Driehoek 21".
- In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden, waarop het project betrekking heeft, bestemd tot "Wonen" met daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4".
- Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat het project voldoet aan de bij de bestemming "Wonen" behorende regels met een binnenplanse afwijking voor Bed & Breakfast.
- Verder is - voor wat betreft de archeologische dubbelbestemmingen - beoordeeld dat voor deze ontwikkeling geen vergunningplicht geldt of nader archeologisch onderzoek vereist is omdat het initiatief uitgaat van renovatie en restauratie van het merendeel van de bestaande gebouwen en de omvang van de bodemingreep dan ook minder bedraagt dan de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlaktes van 250 m² en 500 m².
- Op basis hiervan is geconcludeerd dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota 2010.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed Oirschot heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.

Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling door middel van een Aeriusberekening in beeld gebracht en beoordeeld.
- Uit de beoordeling van de bij deze aanvraag behorende stukken blijkt dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt opgemerkt dat provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Wet natuurbescherming.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" en de bedoelde gronden zijn hierin bestemd tot "Agrarisch" met daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4".
- Voor het gebied, waarop het project betrekking heeft, is op dit moment echter ook een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging Driehoek 21".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat het niet (rechtstreeks) is toegestaan om één van de bijgebouwen te gebruiken als bed & breakfast.

Afwijking van het bestemmingsplan - volgens bepalingen opgenomen in bestemmingsplan

- In artikel 19.5.1 en 19.5.2 van voornoemd bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor een Bed & Breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit, is/blijft de nevenactiviteit ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de bestemming.
 - Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.
 - Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
 - Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
 - Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
 - Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties.
 - De maximale oppervlakte aan nevenactiviteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 240 m²
 - de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waterrecreatie';
 - de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
 - de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
 - het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9.
- Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat op grond van de aangeleverde onderbouwing aan de gestelde voorwaarden om af te wijken van het bestemmingsplan wordt voldaan:
- Gelet op het voormelde aan het project meegewerkt kan worden indien een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan).

Activiteit monument

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Ergoed Oirschot heeft positief geadviseerd op de aanvraag.
- Hoewel het college niet aan het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Ergoed Oirschot is gebonden en de verantwoordelijkheid voor toetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het advies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde heeft het college het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Ergoed Oirschot overgenomen.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Met ingang van 7 december 2023 heeft het ontwerpwijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en monument met de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 6 december 2023 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij het college van burgemeester en wethouders 3 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen zowel het ontwerpwijzigingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om deze nader toe te lichten. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

1. Zienswijze 1

Ingekomen: 11 januari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Om te kunnen beoordelen of de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden heeft de Provincie verzocht om de historische situatie in beeld te brengen. Deze ontbrekende informatie is vooral van belang voor de beoordeling van de achtergevel waar een inpandige pui wordt geplaatst.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de historische situatie verder in beeld gebracht (zie bijlage 1 bij deze zienswijzenota). Daarop heeft de Provincie aangegeven te kunnen instemmen met het plan.
2. In het dak van de achtergevel worden veel dakramen geplaatst. Dat is te motiveren als er aan de voorzijde geen dakramen worden voorzien. Maar hoe kan je in de toekomst het dak aan de voorzijde vrij houden van dakramen?	Aan de voorzijde zijn geen dakramen voorzien. Dakramen aan de voorzijde zijn in dit geval ook niet vergunningsvrij, omdat het een gemeentelijk monument betreft.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

2. Zienswijze 2

Ingekomen: 15 januari 2024

Aangevuld op: 2 en 9 februari 2024

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De gevoerde omgevingsdialoog is niet zorgvuldig verlopen en het verslag van de omgevingsdialoog is niet correct.	Omdat appellant heeft aangegeven dat de omgevingsdialoog niet zorgvuldig is verlopen is appellant uitgenodigd voor een overleg met de gemeente op 6 juni 2024. Tijdens het overleg is de ontwikkeling besproken en heeft appellant zijn zienswijze kunnen toelichten.
2. De realisatie van twee burgerwoningen en een B&B is in strijd met artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant (IOV), omdat er geen sprake is van 'bestaande burgerwoningen'.	Op basis van artikel 3.68 lid 1 van de IOV zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan binnen het Landelijk gebied. In dit geval is er sprake van een bestaande bedrijfswoning. In artikel 3.69 lid d van de IOV is bepaald dat in een wijzigingsplan kan worden bepaald dat een voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning. In artikel 3.69 lid c is bepaald dat een wijzigingsplan kan voorzien in een splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In dit geval is er sprake van een gemeentelijk monument. De woning staat nu leeg. Door de herbestemming kan de bebouwing hersteld en behouden blijven. De IOV staat het ook toe om binnen een bestaand bouwperceel een recreatieve functie, zoals een B&B, toe te staan. Het plan is dus niet in strijd met de IOV en het provinciaal beleid.
3. Het plan is in strijd met artikel 3.7.1 onder g van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd versie 2020'. Door de splitsing van de boerderij en het realiseren van een B&B neemt de publieks- en verkeersaantrekkende werking toe.	Op basis van het huidige bestemmingsplan is op het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Feitelijk is op dit moment geen bedrijf meer aanwezig. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van verkeersbewegingen ten behoeve van de twee woningen en de B&B. Ten opzichte van de planologische situatie is er sprake van een verbetering, aangezien er geen verkeer meer zal zijn van agrarische voertuigen van en naar het perceel. De ontsluiting vindt plaats via de Driehoek. De verkeersbewegingen van de twee woningen en de B&B kunnen verwerkt worden op de Driehoek en de omliggende wegen. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
4. Het plan is in strijd met artikel 3.7.1 onder k van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd versie 2020'. Er is sprake van een onevenredige aantasting van en beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties. Het bouwvlak van appellant ligt direct tegen het bouwvlak van het plangebied.	In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is onderbouwd dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In dit geval is er sprake van een bestaande bedrijfswoning op het perceel Driehoek 21. Dit betreft reeds een gevoelig object ten opzichte van omliggende bedrijven. Het omzetten naar een woonbestemming brengt hier geen verandering in. Voor het perceel van appellant is op 17 maart 2021 een tijdelijke vergunning voor 10 jaar verleend voor het uitoefenen van een pedicure praktijk aan huis en

Appellant heeft een timmer- en klusbedrijf. De werkzaamheden veroorzaken geluid en kunnen tot overlast leiden bij de toekomstige bewoners van de burgerwoningen en de gebruikers van de bed and breakfast. Appellant vreest voor de nadelige gevolgen van zijn bedrijfsvoering. Appellant wil zijn huidige activiteiten kunnen voortzetten.	een kleinschalig aannemersbedrijf. In het kader van de procedure voor de tijdelijke vergunning is ook reeds onderbouwd dat het vestigen van de pedicurepraktijk en het aannemersbedrijf niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Volgens de richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering van de VNG is het perceel gelegen binnen gemengd gebied. Volgens de vergunning is er sprake van een kleinschalig aannemersbedrijf met een bijbehorende maximale milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De pedicurepraktijk valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Op basis van de verleende vergunning mogen de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf plaatsvinden in de bestaande loods. De feitelijke afstand tussen de loods en de woning bedraagt ongeveer 28 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Gezien de kleinschalige aard van de bedrijfsactiviteiten kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van appellant wordt niet belemmerd door de ontwikkeling.
5. De bebouwing op het perceel Driehoek 21 staat op slechts 3 meter afstand van het bouwvlak van appellant. Deze korte afstand is in strijd met de algemene bouwregels van artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan.	De bebouwing op het perceel Driehoek 21 betreft bestaande bebouwing. In artikel 35.3 van het bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2020 is opgenomen dat in die gevallen, waarin de afstand tot de perceelsgrenzen, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, die bestaande maatvoering in afwijking daarvan geldt als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor de bestaande feitelijke situatie, uitgezonderd in geval van nieuwbouw. De bestaande bebouwing op 3 meter afstand van de perceelsgrens is daarmee toegestaan.
6. Appellant verzoekt een akoestisch rapport op te stellen zodat wordt gecontroleerd of de geluidswaarden bij de woningen en de bed and breakfast niet worden overtreden.	Zoals onder punt 4 wordt aangegeven, voldoet de ontwikkeling aan de richtafstanden en wordt de bedrijfsvoering van appellant niet beperkt. De B&B is geen geluidsgevoelige functie. Verder onderzoek is dus niet noodzakelijk.
7. Appellant heeft geconstateerd dat de sloot bij de erfgrans half dicht is gereden, wat tot problemen leidt. De sloot dient uitgediept te worden.	De sloot is gelegen op de erfgrans op particulier terrein. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke afweging of de ontwikkeling aanvaardbaar is. Na het overleg is deze constatering wel besproken met initiatiefnemer.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

3. Zienswijze 3

Ingekomen: 16 januari 2024

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. De omgevingsdialoog is niet zorgvuldig doorlopen. Appellant is niet betrokken in de dialoog.	In eerste instantie is appellant niet betrokken in de omgevingsdialoog gezien de afstand tussen beide percelen en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente contact gehad met appellant en heeft initiatiefnemer alsnog een overleg gehad met appellant en de plannen verder toegelicht.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg.

Bijlage 1

Toelichting historische situatie:

“Uitgangspunten om het voormalige schuur-/stalgedeelte bewoonbaar te maken:

- De gevels en dakvlakken aan straatzijden van het gemeentelijke monument blijven ongewijzigd. Enkel de stal-/schuurdeuren worden geopend. In de openingen worden, terugliggend en zoveel mogelijk achter de dag, donkere kozijnen met helder glas geplaatst. Op die manier blijft het ogen als openingen.
- Aan de tuinzijde zijn de oplossingen gevonden om het benodigde daglicht toe te voegen. Dit door middel van een aantal dakramen (geven achterliggende ruimtes ook meteen mogelijkheid tot doorspuikbaarheid).
- De boerderij kent zijn oorsprong vòòr de tijd van de versteende gevels. Het pand heeft in oorsprong de Hallehuis constructie, welke in de loop der eeuwen via dit principe is verlengd. De spantconstructie draagt dus de kap, de gevels hebben in oorsprong een leem/hout invulling gehad. Pas in de loop van de 19^e eeuw werden de boerderijen op de arme zandgronden van de Kempen pas voorzien van een stenen gevel. Vaak eerst het woongedeelte en later pas de stal- en schuurgedeeltes van de langgevelboerderij.
- Aan de achtergevel is een ouder deel van de gevel tientallen jaren geleden als eens omgevallen. Deze is, duidelijk zichtbaar, met een moderne ‘industriële’ steen en cementmortel hersteld. We laten dit deel metselwerk opnieuw omvallen en als bestrating/terras op de locatie aanwezig. Het blijft daarmee omkeerbaar/reversibel. Ook de dikte van de oorspronkelijk muur blijft zichtbaar in de bestrating.
- De nieuwe pui wordt bewust een meter terugliggend geplaatst (**hieronder geel gearceerd**), zodat duidelijk ervaren wordt dat je door een gat in de oorspronkelijke muur stapt. Dit wordt nog versterkt door de bestrating van de ‘voedergang’ die aan de twee langsijden tussen de ‘Hallenuisspanten’ en de buitenmuren loopt (de koeien stonden in het midden, tussen de spanten) en in dit gedeelte van binnen naar buiten doorloopt, zichtbaar door het glas. Het complete verhaal en al het materiaal blijft dus behouden en zichtbaar.
- Op een foto circa 1960 is het oude metselwerk zichtbaar (zoals het in de rest van de achtergevel nog altijd zit). Omdat dit metselwerk van voor 1960 met kalkmortel, broze handvorm stenen en (cultuurhistorisch waardevolle) bouwsporen bevat, conserveren we al dit metselwerk. Doordat het moderne metselwerk een egaal vlak betreft, zonder cultuurhistorisch waardevolle bouwsporen leent dit zich om een ingreep te doen. Over bijvoorbeeld honderd jaar, kan het weer opnieuw dichtgezet worden op de wijze zoals het er nu uit ziet. Het is daarmee omkeerbaar/reversibel zoals gezegd.



Achtergevel circa 1960:

Conclusie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) is het besluit niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Bijlage 2 Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor aanvang werkzaamheden

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet de aangetoonde asbestverontreiniging worden gesaneerd en moeten de resultaten hiervan digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend.
- **Met de bouwwerkzaamheden mag niet gestart worden voordat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de beoogde herontwikkeling en goedkeuring is verleend aan de bodemsanering.**

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.
- Vanwege de toename aan verhard oppervlak (dakoppervlak en terreinverhardingen) moet op grond van de Hemelwaterverordening gemeente Oirschot een hemelwaterberging (met een inhoud van 60 liter per m² verhard oppervlak) op het eigen terrein worden gerealiseerd. Tenminste drie weken voordat u start met de aanleg van de riolering op uw perceel, moet u een bergingsplan voor de opvang van hemelwater ter goedkeuring indienen bij de gemeente via ibor@oirschot.nl. Stuurt u naast het bergingsplan ook de rioleringstekening mee. Meer informatie over klimaatadaptie en hemelwaterberging vindt u via www.oirschot.nl/klimaatbestendig-oirschot.
- De landschappelijke inpassing uitgevoerd én in stand wordt gehouden conform bijlage 1 van het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging Driehoek 21".

Activiteit monument

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - Bij de aanvang van de werkzaamheden.
 - Bij voltooiing van de werkzaamheden.

Aandachtspunten commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed Oirschot

De toepassing van multipaint als beëindiging van de dakplaten en het detail van de overgang van gevel op dak oogt wat mager en doet afbreuk aan de verder zorgvuldig vormgegeven aanpassingen. Een verjonging van de dakplaat in combinatie met een blok- dan wel muizentand geeft een veel

fraaiër beeld. Ook vallen de drie ventilatieopeningen voor de wtw op. Zijn deze op de voorgestelde wijze noodzakelijk? Vanuit de commissie is de suggestie geopperd deze te verzamelen in een “schoorsteen-achtig” element en mogelijk samen te voegen met het rookgaskanaal.

Overige toestemmingen of vergunningen

Via de website www.omgevingsloket.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Visuele weergave waardenstelling Monumentenhuis Brabant	30-12-2022	0823138469
Overzichtstekening bestaand met bladnummer 1b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138470
Tekening begane grond bestaand met bladnummer 2b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138471
Tekening 1e verdieping bestaand met bladnummer 3b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138472
Tekening doorsnede A-A bestaand met bladnummer 4b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138473
Tekening doorsnede B-B, C-C en D-D bestaand met bladnummer 5b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138474
Tekening doorsnede bestaand met bladnummer 6b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138475
Waardebepaling spantconstructie bestaand met bladnummer 7b van Bouwkunst Architecten d.d. 8 november 2022	30-12-2022	0823138476
Toetsing Bouwbesluit B&B van Bouwkunst Architecten d.d. 23 december 2022	30-12-2022	0823138477
Toetsing Bouwbesluit van Bouwkunst Architecten d.d. 23 december 2022	30-12-2022	0823138478
Nadere informatie m.b.t. buitenwand (bestaand) van Bouwkunst Architecten d.d. 30 april 2021	30-12-2022	0823138479
Nadere informatie m.b.t. buitenwand van Bouwkunst Architecten d.d. 13 april 2021	30-12-2022	0823138480
Tekening nokgording constructief met bladnummer N-03 van Isohlas	30-12-2022	0823138481
Statische berekening van Adviesburo voor Bouwconstructies CK2 d.d. 21 december 2022	30-12-2022	0823138482
Constructieschetsen	30-12-2022	0823138483
Tekening bouwbesluittoetsing van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138484
Voorlopig ontwerp B&B met bladnummer DO1 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138485
Tekening doorsnedes (voorlopig) B&B DO2 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138486
Tekening details (voorlopig) B&B met bladnummer DO3 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138487
Overzichtstekening met bladnummer DO1 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138488
Tekening begane grond met bladnummer DO2 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138489
Tekening verdieping met bladnummer DO3 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138490

Tekening gevelaanzichten met bladnummer DO4 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138491
Tekening vloerenplan met bladnummer DO5 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138492
Tekening doorsnede A-A links met bladnummer DO6 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138493
Tekening doorsnede A-A rechts met bladnummer DO7 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138494
Tekening doorsnede B-B met bladnummer DO8 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138495
Tekening doorsnede C-C met bladnummer DO9 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138496
Tekening doorsnede D-D met bladnummer DO10 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138497
Tekening doorsnede E-E met bladnummer DO11 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138498
Tekening met bladnummer DO12 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138499
Situatietekening met bladnummer SO1 van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138500
Rapport m.b.t. resultaten geotechnisch onderzoek van Inpijn Blokpoel Ingenieurs d.d. 16 december 2022	30-12-2022	0823138504
Beschikking gemeentelijk monument van gemeente Oirschot d.d. 11 juni 2002	30-12-2022	0823138507
Ruimtelijke onderbouwing van Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening d.d. 29 december 2022	30-12-2022	0823138509
Verkennd bodemonderzoek van Inpijn Blokpoel Ingenieurs d.d. 21 december 2022	30-12-2022	0823138510
Bestaande situatie + digitale maquette van Bouwkunst Architecten d.d. 28 december 2022	30-12-2022	0823138511
Rekentool hernieuwbare energie met PV bij ingrijpende renovatie voor zonnepanelen woning links d.d. 20 december 2022	30-12-2022	0823138512
Rekentool hernieuwbare energie met PV bij ingrijpende renovatie voor zonnepanelen woning rechts d.d. 20 december 2022	30-12-2022	0823138513
Toelichting behoud en renovatie monument van Bouwkunst Architecten (Versie: 221104 RA)	30-12-2022	0823138514
Verslag van omgevingsdialoog d.d. 26 november 2021	30-12-2022	0823138515
Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 30 december 2022	30-12-2022	0823138517
Rapportage Quickscan ecologische waarden en AERIUS-calcuatie van Ecolyrium d.d. 6 februari 2023	08-02-2023	0823143144
Aanvullend (asbest)bodemonderzoek met documentnummer 22MP0296-01-adv-01 van Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel Zuid B.V. d.d. 17 augustus 2023	17-08-2023	0823176748
Aanvullend historisch voor- en (asbest)bodemonderzoek met documentnummer 22MP0296-02-adv-01 van Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel Zuid B.V. d.d. 7 november 2023	07-11-2023	0823187167
Huisnummerbesluit		23.1000025

ALGEMENE VERPLICHTINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen (bronnering) en Veiligheidsplan

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wordt gewezen op het bepaalde in artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Alle maatregelen moeten door de vergunninghouder worden vastgelegd in een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd, hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd en/of water uit een watergang wordt onttrokken, is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronnering-en-grondwatersanering.html>.

Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, moet een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring worden ingediend bij het waterschap. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Zoals bouwen en aanleggen van meer dan 500 m² verharde oppervlakte, aanleggen van duikers of plaatsen van een stuw in een watergang, plaatsen van objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (bomen, hekwerken, bouwwerken, etc), aanleggen en dempen van een watergang en lozen van water in een watergang. Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>. De (spel)regels liggen vast in de Keur en de Legger.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige gegevens

Op het bouwterrein moeten de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden moet dit worden gemeld bij de gemeente. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Voor de vereiste start- en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden kan een e-mail worden gestuurd naar handhaving@kempengemeenten.nl. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Scheiden bouw- en sloopafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

OVERIGE OPMERKINGEN

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, riolering, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van de gemeente-eigendommen. Het (openbaar) terrein, rioleringen e.d. moeten schoon achtergelaten worden.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, moeten in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkende afgegeven kwaliteitsverklaring. Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de genoemde minister aangewezen deskundig onafhankelijk instituut.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

Voorzieningen zoals elektriciteit en water moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. Indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, ZIGGO, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.
- c. In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

Voor het uitzetten van het bouwwerk en het bouwen op de juiste locatie en hoogte, is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Daarvoor moeten de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning worden gebruikt. **De gemeente zal het bouwwerk niet (meer) uitzetten. De partij waarvan de grond is gekocht, kan zorgdragen voor de juiste kadastrale grenzen.** Ook wat betreft de juiste vloerpeilhoogte, kan de verkopende partij bij uitbreidingsplannen zorgdragen voor de juiste gegevens. In alle overige gevallen moet de vloerpeilhoogte bepaald worden op basis van wat in het burgerlijk wetboek is bepaald.

Steekproefsgewijs zal er een controle worden uitgevoerd door de landmeetkundige dienst van de afdeling SSC van de Samenwerking Kempengemeenten. Hierbij wordt gecontroleerd of het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie conform de omgevingsvergunning. Let op: In de kadastrale kaart is slechts een indicatieve ligging van de grens opgenomen. Het Kadaster kan de exacte grenzen aanwijzen. Verder wordt geattendeerd op bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

De landmeter komt het bouwwerk meten

Het bouwwerk wordt na realisatie altijd ingemeten voor de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Adressen en gebouwen. Zodra het bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van de Samenwerking Kempengemeenten namens de gemeente een bezoek brengen aan de bouwlocatie om de verandering in te meten.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531 300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning geen start is gemaakt met de werkzaamheden. Ook kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken als wel een start is gemaakt met de werkzaamheden, maar de werkzaamheden gedurende een periode van 26 weken of langer stil liggen. Wachten op feedback