



Omgevingsvergunning

Nummer: UV 20214012
Zaaknummer: Z21-244583

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een Vlaamse schuur naar woning met bijgebouw en het aanleggen van een in-/uitrit. De aanvraag gaat over Molenstraat 12A te Helvoirt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20214012.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor wat betreft het verbouwen van het bouwwerk getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), voor het wijzigen van een rijksmonument aan artikel 2.15 van de Wabo en voor het maken van een uitweg aan artikel 2.2 van de Wabo alsmede de Algemene plaatselijke verordening Haaren. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project bestaat uit het verbouwen van de rijksmonumentale Vlaamse schuur aan de Molenstraat 12 in Helvoirt naar een woning met bijgebouw en het daarbij ook aanleggen van een in-/uitrit;
- de aanvraag de activiteiten 'bouwen', 'wijzigen van een rijksmonument', 'strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'maken van een uitweg' omvat;

Activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, onder voorschriften voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkt het positieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit van 31 januari 2022 met nummer CRK-287, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- op de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" met de bestemming "Wonen", "Agrarisch", "Waarde – Archeologie -2" en de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" geldt. De activiteit is in strijd met de bestemming "Wonen" omdat er per perceel maximaal één woning is toegestaan en het plan voorziet in het toevoegen van een tweede woning door transformatie van de bestaande Vlaamse schuur. Ook worden een aantal bijbehorende bouwwerken gerealiseerd zoals en aanbouw, bijgebouw en overkapping (deels op bestemming "Agrarisch"). De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 118 m² waarbij de overschrijding van 18 m² minimaal is en deze afwijking theoretisch vergunningvrij zou kunnen bij een reguliere woning. De bouwhoogte van het bijgebouw wordt binnen de 10% marge overschreden;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de afwijking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;



- aanvrager een ruimtelijke onderbouwing, met onderliggende onderzoeken, heeft overgelegd waaruit alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen en waaruit de conclusie volgt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan voorziet in het behoud van een cultuurhistorisch waardevol element, namelijk de Vlaamse schuur;
- aanvrager aanvullend een akoestisch onderzoek heeft ingediend "Bouwplan Molenstraat 12 te Helvoirt – onderzoek wegverkeerlawaaï", Projectnummer: R202137, versie VOO d.d. 8-12-2021 waaruit blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Molenstraat ter plaatse van de getransformeerde Vlaamse Schuur aan de Molenstraat 12, waarvoor sprake is van een functiewijziging, wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt, na het toepassen van een dove gevel als maatregel, maximaal 52 dB;
- voor deze overschrijding is een besluit hogere grenswaarde genomen, kenmerk Z21-246434;
- de ruimtelijke onderbouwing, de onderliggende onderzoeken en het akoestisch onderzoek integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;
- wij hebben geconcludeerd dat de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken op een juiste wijze tot stand zijn gekomen en alle relevante onderdelen op correcte wijze zijn beschreven en afgewogen;
- de gemeenteraad van Vught op grond van artikel 2.23 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor het project, tenzij de raad heeft besloten dat geen verklaring benodigd is;
- de gemeenteraad van Vught op 6 februari 2020 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit project valt onder uitzonderingsgrond 3 uit de lijst van categorieën van gevallen, waar het gaat om het vernieuwen van een bestaand gebouw en het omzetten van een bestaande functie naar een woonfunctie, inclusief de bij die functie horende bijbehorende bouwwerken, mist passend in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hieraan wordt voldaan;
- voor dit project daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is;
- het project gelet op al het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Activiteit wijzigen van een rijksmonument

- het gebouw is aangewezen als beschermd (rijks)monument onder het monumentnummer 21467;
- het project is voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en deze, bij advies van 5 oktober 2021, heeft geconcludeerd dat het project geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw en adviseert de stukken uit te werken tot een definitieve aanvraag, onder vermelding van enkele aandachtspunten. De opvolging van de genoemde aandachtspunten zijn afgestemd met de gemeentelijke monumentencommissie en akkoord bevonden;
- het project is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en deze, bij advies van 31 januari 2022, positief heeft geadviseerd;

Activiteit maken van een uitweg

- de aanvraag is getoetst aan de criteria in artikel 2:12, tweede lid, van de APV. Op basis van deze criteria kan de aangevraagde vergunning worden geweigerd:
 - a. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - b. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht of het in strijd is met het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving; of
 - d. indien het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- wij uw aanvraag hebben getoetst aan de vier genoemde criteria. Naar ons oordeel geven zij geen aanleiding om de door u gevraagde vergunning te weigeren.

Procedureel

- de ontwerpbeschikking vanaf 17 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de periode van ter inzage is één zienswijze ingediend zijn;
- de zienswijze is op 4 mei 2022 ingediend terwijl de periode voor het indienen liep van 17 maart 2022 t/m 28 april 2022. De zienswijze is derhalve niet tijdig ingediend;
- de zienswijze is er inhoudelijk op gericht dat het splitsen van boerderijen ten koste gaat van het totaal aantal te mogen bouwen sociale huurwoningen in de gemeente, er komt elders geen (huur)woning vrij;
- ondanks dat de zienswijze niet tijdig is ingediend, leidt het inhoudelijk niet tot een ander standpunt. Het transformeren van de Vlaamse schuur zorgt voor het behoud van de cultuurhistorische waarde het gebouw zelf alsmede voor de omgeving en voorziet in een woningbehoefte. Het realiseren van deze woning is een particuliere ontwikkeling en leidt niet tot een wijziging in eventuele plannen dan wel programma's voor het bouwen van sociale huurwoningen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het verbouwen van een rijksmonumentale Vlaamse schuur tot woning (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo);
2. het afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" voor het transformeren van een Vlaamse schuur tot woning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo);
3. het wijzigen van een rijksmonument ten behoeve van het transformeren van een rijksmonumentale Vlaamse schuur tot woning (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f van de Wabo);
4. het maken van een uitweg ten behoeve van de nieuwe woning (artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De overspanning van de dakliggers van de serre is 5 meter, in plaats van de 4 meter in berekening. Dit dient in de berekening aangepast te worden naar de daadwerkelijke situatie.
2. Er dient een definitieve versie van de fundering te worden ingediend.
3. Het regenwater mag niet op de drukriolering worden afgevoerd, maar dient op de naastgelegen watergang te worden afgevoerd.
4. Het project dient te worden uitgevoerd met de dove gevels zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek behorende bij het besluit.
5. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
6. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
7. De planlocatie tijdens de werkzaamheden (en bij voorkeur in de nieuwe situatie) niet verlichten en in de periode april-oktober, de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn, hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).



8. De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van een deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen, dient voor aanvang door een deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Ecologische quickscan met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Rapport verkennend bodemonderzoek met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Ruimtelijke onderbouwing met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Tekening gebruiksoppervlakten, verblijfsgebieden en ventilatiebalans met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Daglicht- en ventilatieberekening met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Rapport bouwhistorische opname en waardestelling met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Bestektekeningen schuur bestaand met ontvangstdatum 23 november 2021;
- Tekening plattegronden versie 2 met ontvangstdatum 26 november 2021;
- Bestektekening overzicht constructie bovenbouw schuur B-201 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Bestektekening overzicht constructie bovenbouw woning B-101 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Hoofdberekening constructie met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Rapport geluidswering van de gevels met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Situatieschets erfafscheiding BA-03 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Tekening fundering schuur vorm en wapening W-202 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Tekening fundering woning vorm en wapening W-102 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Akoestisch rapport Bouwplan Molenstraat 12 te Helvoirt – onderzoek wegverkeerlawaai”, Projectnummer: R202137, versie VOO d.d. 8-12-2021 met ontvangstdatum 9 december 2021;
- Detailoverzicht BA-10 met ontvangstdatum 20 januari 2022;
- Foto's schuur met ontvangstdatum 20 januari 2022;
- Situatietekening leidingplan b met ontvangstdatum 20 januari 2022;
- Bestektekeningen woning(schuur) BA-01a. nieuw met ontvangstdatum 29 maart 2022;
- Bestektekeningen bijgebouw nieuw met ontvangstdatum 29 maart 2022;
- Zienswijze met ontvangstdatum 4 mei 2022.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Binnen 6 weken na verzending van dit besluit moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. De overspanning van de dakliggers van de serre is 5 meter, in plaats van de 4 meter in berekening. Dit dient in de berekening aangepast te worden naar de daadwerkelijke situatie;
2. Er dient een definitieve versie van de fundering te worden ingediend.

Bovengenoemde documenten worden ingediend via het Omgevingsloket Online, in het dossier met het OLO-nummer 6531633 (www.omgevingsloket.nl).



Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is verstreken.

Beroep

Tegen deze beslissing kunt u binnen 6 weken een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA in 's-Hertogenbosch. De termijn van 6 weken vangt aan met ingang van de dag volgend op de dag van verzending van dit besluit. Het beroepschrift moet schriftelijk worden ingediend en een motivering bevatten. Voor het indienen bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffier van de Rechtbank.

Voorlopige voorziening

Indien u de beslissing op het beroepschrift niet kunt afwachten, dan is het mogelijk om bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als de Voorzieningenrechter een dergelijk verzoek toewijst, treft hij maatregelen voor de periode die verstrijkt tot een beslissing is genomen op het ingediende beroepschrift. Ook voor het indienen van een verzoek om voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Vught, 23 juni 2022

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

Mevr. M. Karnata
Senior omgevingscoördinator
team Vergunningen en Veiligheid
afdeling Dienstverlening