

BIJLAGE 2

VERGUNNINGEN VIGERENDE PLANOLOGISCHE RECHTEN

	Vergunning en datum	Gebouw(en)	Inhoud	Pagina
I	Bouwvergunning 8 oktober 1997	Vlaamse schuur Heistraat 16	Bouwvergunning voor bedrijfsgebouw van 166,3 m2	2
II	Vrijstellingsbesluit ex. Art 19. 19, lid 1 WRO 8 mei 2008	Vlaamse schuur Heistraat 16 Woonboerderij Heistraat 18 Vlaamse schuur Heistraat 18 Bakhuis en karschop Heistraat 18	Gebruik ten behoeve van groepsaccommodatie / pension voor 74 personen. Voor de Vlaamse schuur Heistraat 16 is specifiek bepaald dat culturele activiteiten in een gemeenschappelijke ruimte zijn toegestaan, uitsluitend voor personen die gebruik maken van de groepsaccommodatie. Het Bakhuis mocht worden gerenoveerd/herbouwd. Geen logies in het Bakhuis.	6
III	Omgevingsvergunning voor bouwen 22 december 2011	Vlaamse schuur Heistraat 18	Restauratie/herbouw van Vlaamse Schuur met als onderdeel een gewaarmerkte tekening 'parkeren' voor 100 parkeerplaatsen op het weiland ten zuiden van Heistraat 16.	13
IV	Kruimel-vergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo 20 mei 2014	Bakhuis en karschop Heistraat 18	Legaliseren uitbouw karschop van 13 m2 en gesloten oprichten van karschop. Bijeenkomstfunctie als onderdeel van de op het perceel aanwezige recreatieve verblijfsfunctie (waaronder ontbijtruimte).	23
V	Projectafwijdingsbesluit Hooiberg-schuur ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo 19 maart 2013	Hooibergschuur Heistraat 18	Bouwen van gebouw van 136 m2. Gebruik begane grond als recreatief verblijf / groeps-accommodatie voor 16 personen. Kelder en zolder mogen worden gebruikt voor overige gebruiksfunctie, d.w.z. als ondergeschikt bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen.	31
VI	Kruimel-vergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo 25 maart 2014	Kippenhok Heistraat 18	Vernieuwen van het gebouw en gebruik als kantoor/receptie ten dienste van recreatieve verblijfsfunctie overige gebouwen. Verstrekken toeristische informatie aan derden ook toegestaan.	53

I

Bouwvergunning
8 oktober 1997

gemeente Alphen - Chaam



Bestemmingsplan: Buitengebied
Architect : W.H.M. van Zitteren
Blauwe Reiger
4872 SN ETTEN-LEUR
Inhoud : 716 m³
Oppervlakte : 166,31 m²

DW_LEVEL1_SEP



1

nr. 97-102

B O U W V E R G U N N I N G

Burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam;

gezien het verzoek van - B.N.M. Welten
wonende te - - - - - Ulvenhout, Heistraat 16
om vergunning tot- - - -

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Alphen-Chaam,
plaatselijk bekend Heistraat 16 te Ulvenhout

gelet op artikel 8, lid 3 juncto 40, lid 1 van de Woningwet, het Bouwbesluit, de bepalingen van de bouwverordening van deze gemeente en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

b e s l u i t e n :

aan B.N.M. Welten
voornoemd,

de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de hierbij behorende tekening en overige gewaarmerkte bescheiden, alsmede onder de navolgende voorwaarden:

- Alle uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden, toilet-ruimtes of badruimten moeten, overeenkomstig de NEN 1068, een warmte-weerstand hebben van tenminste 2,5 m².K/W.
- Alle glasopeningen dienen te worden voorzien van isolerende beglazing, overeenkomstig de NEN 2608, met een toegestane afwijking gelijk aan artikel 70 lid 3 van het bouwbesluit. De glasopeningen met een glaslijn beneden de 90 cm vanaf het maaiveld dienen te worden voorzien van veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569
- Alle toe te passen ventilatie dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de NEN 1087.
- De aan te leggen electriciteits-, gas- en watervoorziening moeten respectievelijk voldoen aan de NEN 1010, 1078 en 1006. Terwijl de meterruimte moet voldoen aan de NEN 2768.
- een constructieonderdeel in het gebouw (b.v. stalen balk) dient een brandwerendheid te verkrijgen van 60 minuten, e.e.a. tegen branddoorslag en brandoverslag, overeenkomstig de NEN 6065, 6068 en 6082. Een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een vluchtmogelijkheid moet een minimale brandwerendheid m.b.t. bezwijken hebben van 30 minuten.
- De constructie van de riolering dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de NEN 3215.
- De staalconstructie mag pas aan het oog worden onttrokken, nadat deze door de ambtenaar-Bouwtoezicht is gekeurd en accoord is bevonden
- Indien tijdens het bouwen blijkt dat de grond, waarop gebouwd wordt, verontreinigd is dan dienen de bouwwerkzaamheden te worden gestaakt. Pas nadat de verontreiniging, onder goedkeuring van Burgemeester en Wethouders is verwijderd, mogen de bouwwerkzaamheden worden hervat.
- In de bedrijfsruimte moeten, afhankelijk van de bestemming (gebruiksvergunning/milieuvergunning) zodanige voorzieningen aanwezig zijn dat een brand binnen redelijke tijd geblust kan worden.

- Materiaal, toegepast ter plaatse van of in de nabijheid van een in NEN 6061 bedoelde stookplaats moet, ter beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie, onbrandbaar zijn.
- De rieten dakbedekking moet direct na het aanbrengen, behandeld worden met een brandvertragend middel zodanig dat het dak, bepaald overeenkomstig nEN 6063, niet brandgevaarlijk is.
- Binnen vier weken na het aanbrengen van de rieten dakbedekking dienen bij de afdeling ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer het certificaat voor de brandveiligheid van het dak alsook een kopie van de brandverzekeringspolis afgegeven te worden.
- Gezien de licht verhoogde concentratie minerale olie en de matig verhoogde concentratie PAK's in de bovengrond (0-0,5 m) is deze grond niet zonder restricties herbruikbaar op andere locaties. Bij afvoer van de ontgraven grond van het bouwperceel dient rekening te worden gehouden met de hiervoor geldende wettelijke voorschriften. Indien zulks het geval is dient contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant, bureau Ontgrondingen en grondstofvoorzieningen (tel. 073-6812276) Geadviseerd wordt om in dat geval eerst een herbemonstering van de af te voeren partij grond uit te voeren om de hergebruiksmogelijkheden elders te kunnen bepalen.
- Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens en bescheiden met betrekking tot de bouwregistratie overgelegd te worden:
 - a. in het geval dat het bouwwerk wordt gebouwd volgens een aannemings-overeenkomst: de naam en het adres van de onderneming die het bouwwerk uitvoert;
 - b. in het geval dat het bouwwerk bedrijfsmatig in eigen beheer wordt gebouwd: de naam en het adres van de onderneming die in eigen beheer bouwt alsmede de naam en het adres van ondernemingen die deelnemen aan het bouwen;
 - c. in het geval dat het bouwwerk niet bedrijfsmatig in eigen beheer wordt gebouwd: de naam en het adres van de opdrachtgever, de naam en het adres van ondernemingen die deelnemen aan het bouwen alsmede voor elk onderdeel waarvoor de desbetreffende onderneming zorg draagt.
 - d. in het geval, dat een bouwwerk geheel of gedeeltelijk door een of meer ondernemingen krachtens aannemingsovereenkomst wordt gebouwd: een door de desbetreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken gewaarmerkte fotokopie van de over de onderneming(en) in het register, bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen en -onthefingen (Stb. 1982, 480) opgenomen gegevens.

Alphen NB., 8 oktober 1997

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VOORNOEMD,
namens dezen,
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

W. Schaffelaars
hoofd

bouwkosten f 210.325,-

leges f 3.003,50

OPMERKINGEN TEN AANZIEN VAN DE AAN U VERLEENDE BOUWVERGUNNING

I Algemeen

- a. Uit de bouwput ontgraven grond en tijdens de bouw vrijkomend puin dient op eigen terrein te worden opgeslagen. Het vrijkomende puin en eventuele grondoverschotten dienen zo spoedig mogelijk na voltooiing van de bouw te worden afgevoerd.
- b. Het plaatsen van bouwlieren, bouwkransen, bouwketen, bouwhekken, (puin-)containers alsmede de opslag van bouwmaterialen dient tevens te geschieden op eigen terrein.
- c. Voor het plaatsen van bouwketen, bouwhekken, (puin-)containers alsmede de opslag van uitkomende grond danwel bouwmaterialen en sloopafval op de openbare weg is vergunning van burgemeester en wethouders nodig.
- d. De houten danwel stalen piketten die de hoekpunten van uw perceel aangeven worden eenmalig uitgezet, en mogen derhalve niet worden verwijderd. Na de grondoverdracht bent u formeel eigenaar van, en dus ook verantwoordelijk voor, deze piketten. Indien bij het uitzetten van de bouw blijkt dat een of meerdere, hiervoor noodzakelijke, piketten is/zijn verdwenen dient het perceel op uw kosten opnieuw te worden uitgezet.
- e. Voor de aanvang van een bouwwerk, dus ook vóór het ontgraven, dient in verband met het aangeven van de rooilijnen, vloerpeil e.d. contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer. Tevens dienen de bijgevoegde (brief-)kaarten betreffende de aanvang en voltooiing te worden ingestuurd.
- f. Voor het aangeven van de juiste peilhoogte van uw inrit op eigen terrein kunt u contact opnemen met de afdeling Civiele- en Cultuurtechniek.

II Riolering en nutsvoorzieningen

- a. Voor de aansluiting van uw bouwwerk op de gemeentelijke riolering dient u tijdig (minimaal twee weken) van te voren contact op te nemen met de afdeling Civiele- en Cultuurtechniek.
- b. T.b.v. de aansluiting van uw bouwwerk op de diverse nutsvoorzieningen dient u in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met:

	<u>Alphen</u>	<u>Chaam</u>	<u>Galder/Strijbeek</u>
PTT	06-0402	06-0402	06-0402
Gas	013-5112071	013-5112071	0162-482600
Electra	0161-291700	0162-482600	0162-482600
Water	076-5727421	076-5727421	076-5727421
Kabel tv	013-5086666	076-5411122	076-5411122

Behoort bij besluit van B&W
van Alphen-Chaam. d.d.

- 8 OKT 1997

mij bekend,
hoofd afd. R.O.B.

II

Vrijstellingsbesluit ex art 19, lid 1 WRO

8 mei 2008

Vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 1 WRO

Onderwerp: Heistraat 16 en 18 te Ulvenhout AC
Datum: 7 oktober 2008

Inleiding

Aan de Heistraat 16 te Ulvenhout AC zijn een woning en enkele bijgebouwen gelegen. Aan de overzijde ligt Heistraat 18 met een boerderij, Vlaamse schuur, varkensstal en enkele bijgebouwen. Er is een verzoek ingediend om beide locaties als verblijfsaccommodatie c.q. trainingsgelegenheid te mogen gebruiken.

Het verzoek betreft concreet het legaliseren van het gebruik van de Vlaamse schuur aan de Heistraat 16 met 4 gastenkamers en een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond en een open ruimte op de eerste verdieping geschikt voor groepsactiviteiten.

Op de locatie aan de Heistraat 18 betreft het verzoek het gebruik en de verbouwing van:

- de boerderij met 7 kamers ten behoeve van het recreatieve verblijf van 14 tot 26 personen;
- de Vlaamse schuur met 8 kamers ten behoeve van het recreatieve verblijf van 16 tot 32 personen.

De sloop van de varkensstal en nieuwbouw van een gebouw met dezelfde oppervlakte ten behoeve van vergader- en trainingsactiviteiten voor maximaal 60 personen. Het bakhuis zal worden gerenoveerd/herbouwd zonder dat daaraan een verblijfsrecreatieve functie wordt gekoppeld en twee houten schuren worden gesloopt.

De aanvraag om bouwvergunning en vrijstelling voor de bouw van de vergader- en trainingsaccommodatie is door de initiatiefnemer ingetrokken. Deze aanvraag maakt daarom geen onderdeel meer uit van de besluitvorming.

Bestemmingsplan

De locatie aan de Heistraat 16 is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" en is gelegen op gronden met de bestemming "Semi-agrarisch bedrijf". Op grond van de hulpkaart behorende bij de plankaart mag op de betreffende gronden een hoveniersbedrijf worden uitgeoefend. De locatie aan de Heistraat 18 is in hetzelfde bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Woondoeleinden". Dergelijke bestemmingen maken de uitoefening van een groepsaccommodatie/pension niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de bestemming te wijzigen of er vrijstelling van te verlenen om de beoogde functie mogelijk te maken.

Ruimtelijke onderbouwing

Op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan slechts vrijstelling worden verleend voor een project, indien dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor het onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Procedure

Het ontwerpbesluit om vrijstelling te verlenen voor het beoogde gebruik heeft vanaf 25 januari 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is tevoren bekend gemaakt door middel van publicatie in de weekbladen "Ons Weekblad" en "Weekblad Nieuw-Ginneken" die op abonnementsbasis huis-aan-huis in de gemeente Alphen-Chaam worden verspreid, waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging is tevens aangekondigd door middel van de gemeentelijke informatieborden.

Zienswijzen

Tijdens de inzageperiode zijn 4 zienswijzen ontvangen van de heer Van Gelderen en mevrouw Van Empel, Heistraat 20, de heer en mevrouw Plomp, Heistraat 22, de heer Zwart, Luchtenburgseweg 1 en mevrouw Baronesse Van Tuyll Van Serooskerken. De inhoud van de zienswijzen is identiek op enkele persoonlijke aspecten na.

De inhoud van de zienswijzen is samengevat als volgt.

- Het betreft geen B&B, maar een hotel.
- De vrijstellingsprocedure is niet terecht als procedure gezien de verandering t.o.v. het bestaande regime.
- De nieuwe functie is niet passend in gebied, de omvang is gericht op een stedelijke functie.
- Er is sprake van toenemend verkeer, beperkte infrastructuur, onvoldoende parkeergelegenheid en overbelasting gebied
- Het advies van de adviescommissie toerisme en recreatie dat de voorzieningen de draagkracht van het gebied niet overschrijden, is onvoldoende onderbouwd en onjuist.
- De locatie grenst aan landgoed Luchtenburg waar sprake is van natuurontwikkeling, stiltegebied en een beschermd rijksmonument.
- Volgens de uitgangspunten van de RNLE (regionale natuur- en landschapseenheid) mag nieuwe verblijfsrecreatie de draagkracht van het gebied niet overschrijden. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat deze draagkracht door een toegenomen stroom van bezoekers wel wordt overschreden.
- De nieuwe functie is geen verrijking voor het toeristisch product, deze conclusie is ongefundeerd, niet in relatie tot te respecteren en te conserveren historische waarden, zoals bijzondere natuurwaarden.
- Op dit moment vindt geen behoorlijk beheer plaats en is geen sprake van herstel van een landgoed. Het landgoed is er bovendien nog maar 1 jaar.
- De nieuwe functie heeft onomkeerbare gevolgen voor de omgeving, indien geen nadere voorwaarden worden gekoppeld aan besluitvorming.
- De landgoederenzone is uniek voor Nederland.
- De economische belangen van 1 persoon dienen niet boven de algemene belangen die hiermee zijn gemoeid te worden gesteld.

- De bedrijfseconomische haalbaarheid is niet gewaarborgd. Een eventuele waardeinstijging van het onroerend goed kan niet worden meegewogen in het oordeel over de economische haalbaarheid, zoals de adviescommissie stelt. De exploitatie is te optimistisch voorgesteld en zonder een eventuele waardeinstijging kennelijk niet haalbaar.
- Bij thema- en andere feesten die nu al plaatsvinden aan de Heistraat 16 gaan mensen 's avonds het gebied in met alle gevolgen van dien. Dit is in strijd met de regels van openstelling van de landgoederen, maar in de praktijk niet tegen te gaan door de eigenaren.
- Openstelling van de landgoederen kan niet zomaar worden teruggedraaid zonder financiële gevolgen.
- De aanwezigheid van de landgoederen wordt door de exploitant nu al benut voor de marketing van zijn bedrijf, zonder dat daar overleg over is geweest met de eigenaren van die landgoederen.
- Het plan biedt onvoldoende parkeermogelijkheid. De genoemde 31 plaatsen zijn onvoldoende voor de te verwachten aantallen bezoekers en personeel.
- Het is onbegrijpelijk hoe het kan dat de bestaande gelegenheid aan de Heistraat 16 al 2 jaar in strijd met regelgeving wordt gebruikt als verblijfsrecreatieve voorziening.
- Heistraat 16 wordt kennelijk regelmatig gebruikt voor de semi-permanente bewoning door buitenlandse werknemers. Weken achtereen wordt er door dezelfde buitenlandse busjes en auto's geparkeerd.
- Maandelijks worden indianenfeesten georganiseerd waarbij regelmatig mensen als indiaan verkleed op de Heistraat aan te treffen zijn.
- Er zijn op grond van het bovenstaande voldoende twijfels over de inzet van de initiatiefnemer om zich te houden aan wetten en regels.
- De plannen bevorderen niet de ruimtelijke ontwikkeling en vitaliteit van het buitengebied noch dragen ze bij aan de sociale controle en veiligheid in het buitengebied.

Reactie:

De ingediende zienswijzen zijn in hoofdzaak terug te voeren op de stelling dat de nieuwe functie overlast zal geven voor de omgeving en een negatieve invloed op de aanwezige natuur in de vorm van de particuliere landgoederen zal hebben. Verblijfsrecreanten en bezoekers van de trainingsfaciliteiten zullen de omgeving in trekken en snel belanden op het terrein van de landgoederen. De eigenaren van deze gronden zijn op grond van de Natuurschoonwet genoodzaakt een aanzienlijk deel van hun landgoederen open te stellen voor publiek, zodat er weinig sturingsmogelijkheden zijn om bezoekers in goede banen te leiden.

Het feitelijke gedrag van de initiatiefnemer is voor de indieners van de zienswijzen aanleiding om weinig geloof te hebben in een positieve instelling van zijn kant. Kennelijk worden er in de huidige situatie feesten en bijeenkomsten o.i.d. gehouden in de accommodatie aan de Heistraat 16. Hiervoor is een vergunning of ontheffing nodig als er alcoholische dranken worden geschonken. Voor besloten feesten is geen evenementenvergunning noodzakelijk. Een gebruiksvergunning is noodzakelijk als er meer dan 50 personen tegelijk in het pand aanwezig zijn of als er aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt geboden. Afhankelijk van het aantal aanwezigen kan een gebruiksvergunning verplicht zijn. Aan de Heistraat 16 zijn 4 kamers waar maximaal 16 personen kunnen verblijven, zodat hiervoor in ieder geval een gebruiksvergunning verplicht is. Zowel planologische toestemming als een

gebruiksvergunning/bouwvergunning is voor de Heistraat 16 niet verleend. De ontstane illegale situatie duurt daarom voort tot het afronden van de huidige ingezette planologische procedure.

De adviescommissie toerisme en recreatie heeft op verzoek van het college d.d. 17 december 2007 een advies uitgebracht over de voorgenomen plannen van de initiatiefnemer. De adviescommissie toetst de volgende voorwaarden uit het streekplan:

- De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.
- De nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

Daarnaast is het bedrijfsplan getoetst op de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de korte of langere termijn. Deze toets is echter formeel niet in het streekplan voorgeschreven. In bestemmingsplannen is het echter gebruikelijk en verplicht te toetsen op de economische haalbaarheid van een plan.

De adviescommissie concludeert dat het plan financieel haalbaar is. Overigens staat in het bedrijfsplan een rekenfoutje dat gunstig voor de initiatiefnemer uitpakt. Niet valt in te zien dat een waardestijging van het monumentale pand niet mag worden meegenomen in de financiële haalbaarheid.

De adviescommissie is daarnaast van mening dat het project de draagkracht van het gebied niet te boven gaat. Deze conclusie is gebaseerd op het plan en de daarin aangegeven effecten op natuur en landschap. De commissie concludeert bovendien dat het project een verrijking vormt voor het toeristisch aanbod in de streek.

Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het advies van de commissie onjuist is.

De projectlocatie ligt niet in een stiltegebied.

Voor het buitengebied zijn in onze gemeente geen parkeernormen vastgesteld. Op basis van normen die binnen stedelijk gebied kunnen worden gehanteerd is een parkeernorm opgelegd aan de initiatiefnemer. Hij dient te zorgen voor 31 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het gebruik voor training en opleiding is de norm 6 per leslokaal van maximaal 30 personen. Dat betekent 12 plaatsen voor maximaal 60 personen. De norm voor (hotel)kamers kan variëren. In het onderhavige geval houden we een norm aan van 1 parkeerplaats per kamer. Op Heistraat 16 zijn 4 kamers aanwezig en voor Heistraat 18 zijn $7 + 8 = 15$ kamers opgenomen in het plan.

De zienswijzen gaven geen aanleiding om geen verklaring van geen bezwaar aan te vragen.

Verklaring van geen bezwaar Gedeputeerde Staten

Het college van Gedeputeerde Staten (GS) heeft d.d. 9 september een gedeeltelijke verklaring van geen bezwaar verleend voor de plannen. GS geeft geen verklaring van geen bezwaar voor het realiseren van de gevraagde vergader- en trainingsaccommodatie. Een dergelijke functie is naar de mening van GS een stedelijke functie die niet behoort te worden uitgeoefend op deze locatie in het buitengebied. De omvang van de voorgenomen activiteiten, kleinschalig of

grootschalig, zijn hiertoe niet van belang. Voor het overige is door GS wel een verklaring van geen bezwaar verleend.

Overwegingen

De locatie ligt in het buitengebied van Ulvenhout ten zuiden van de A58. De Heistraat is op dat punt een onverharde weg, die op korte afstand van de afslag Chaam/Ulvenhout ligt. De locatie is in die zin gemakkelijk te bereiken, maar is niet berekend op een grote verkeerstroom. In het streekplan uit 2002 is de locatie gelegen in de GHS-landbouw (Groene Hoofdstructuur), subzone RNLE-landschapsdeel (regionale natuur- en landschapseenheid).

Het streekplan geeft de mogelijkheid om in de GHS-landbouw op bestaande bouwblokken verblijfsrecreatie te vestigen. De kwetsbaarheid van de natuur- en landschapswaarden bepaalt welke vormen van recreatie mogelijk zijn en in welke intensiteit. Daarnaast dient er een gezonde verhouding te zijn tussen de recreatie-activiteiten en de draagkracht van het gebied. Hergebruik van bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)locaties is toegestaan voor recreatieve voorzieningen, mits deze passend zijn in en een versterking geven van de in het reconstructieplan De Baronie neergelegde recreatieve ontwikkelingsvisie.

De in het reconstructieplan opgenomen doelstellingen voor De Baronie op toeristisch-recreatief gebied zijn:

- Het op peil houden en waar mogelijk versterken van de bedrijfskwaliteiten;
- Het op peil houden en waar mogelijk versterken van de omgevingskwaliteiten;
- Bijdrage aan de leefbaarheid van kernen in de regio;
- Bijdrage aan economische ontwikkeling van De Baronie. Binnen de genoemde uitgangspunten kan de werkgelegenheid binnen toerisme en recreatie in de komende 10 jaar nog groeien met enkele tientallen fte's (zowel direct als indirect), zo wordt door de recreatiesector aangenomen.

Deze doelstellingen dienen te worden bereikt door de volgende strategieën:

- Optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- Realiseren van een recreatieve zonering;
- Het bieden van ontwikkelingskansen aan bestaande bedrijven;
- Verruimen van het dag- en verblijfsrecreatieve aanbod;
- Versterken van promotie en productontwikkeling;

In het kader van het reconstructieplan is de Toeristisch-Recreatieve visie De Baronie gemaakt. Hierin wordt het gebied waarin de locatie is gelegen aangeduid als kansrijk extensief recreatief gebied. In deze gebieden is de versterking van samenhang belangrijk. In recreatief opzicht zijn dit kansrijke gebieden voor kleinschalige extensieve bedrijven, voor recreatief medegebruik en voor routestructuren (wandelen en fietsen). Ook kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen is gewenst. De vestiging van kleine landschapscampings is in deze gebieden lokaal inpasbaar.

De gemeente Alphen-Chaam is een toeristische gemeente die de zoeker naar rust en ruimte veel kan bieden. In die zin is de kern Chaam het toeristische middelpunt van de gemeente. Het aanbod van verblijfsrecreatieve mogelijkheden is, op het kamperen bij de boer in Alphen en stacaravanproduct in Chaam na, beperkt. Dit is vooral het geval in het westelijk deel van de gemeente. Het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente is gericht op kwalitatieve verbetering, met tenminste een behoud van het lokale voorzieningenniveau en behoud van de economische basis voor het bestaande en eventueel nieuwe bedrijfsleven. Er dient daarbij oog te zijn voor de positieve effecten die toerisme en recreatie kunnen hebben voor de lokale bevolking.

Beslissing

Burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening;

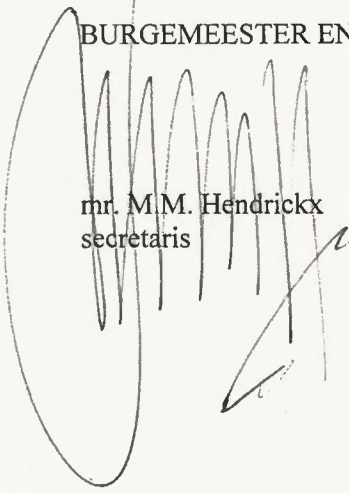
Daartoe bevoegd op grond van het delegatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 8 mei 2008;

B E S L U I T E N:

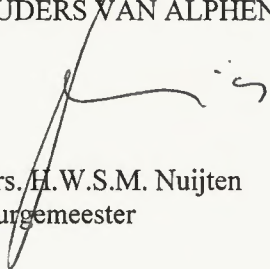
Vrijstelling te verlenen voor

- het gebruik van de Vlaamse schuur aan de Heistraat 16 te Ulvenhout AC als groepsaccommodatie/pension met 4 kamers voor maximaal 16 personen op de begane grond en op de eerste verdieping een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de verblijfsrecreatie en/of culturele activiteiten;
- de verbouwing en het gebruik van de boerderij aan de Heistraat 18 te Ulvenhout AC met 7 kamers ten behoeve van het recreatieve verblijf van 14 tot 26 personen, zonder permanente woonfunctie;
- de verbouwing en het gebruik van de Vlaamse schuur aan de Heistraat 18 te Ulvenhout AC met 8 kamers ten behoeve van het recreatieve verblijf van 16 tot 32 personen;
- de renovatie/herbouw van het bakhuis zonder een verblijfsrecreatieve functie;
- de sloop van de twee aanwezige houten schuren.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM



mr. M.M. Hendrickx
secretaris



drs. H.W.S.M. Nuijten
burgemeester

III

Omgevingsvergunning voor bouwen

22 december 2011

De heer B.N.M. Welten
Heistraat 16
4858 RL ULVENHOUT AC

Alphen N.B., 22 december 2011

uw schrijven van		uw kenmerk	
behandeld door	J. Roelands	ons kenmerk	VV/JR/11u06228
doorkiesnummer	013-5086666	bijlage(n)	div.
onderwerp	beslissing op aanvraag omgevingsvergunning (Z 11.00133); verschuldigde leges.		

VERZONDEN 22 DEC. 2011

Geachte heer Welten,

Bijgaand treft u de gevraagde omgevingsvergunning aan voor het verbouwen van een Vlaamse schuur op het perceel, plaatselijk bekend Heistraat 18 te Ulvenhout AC.

Door derde-belanghebbenden, zoals aangrenzende eigenaren/bewoners, kan binnen 6 weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift daartegen worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam.

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning in beginsel in werking met ingang van de dag na verzending daarvan. Aangezien mede een activiteit is aangevraagd ex artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo (wijzigen gemeentelijk monument), treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, Wabo uw vergunning echter pas in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwarentermijn. U kunt met andere woorden binnen de bezwarentermijn van 6 weken geen gebruik maken van de vergunning. Indien een derde-belanghebbende gedurende de bezwarentermijn een bezwaarschrift indient en tevens aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda verzoekt om de vergunning te schorsen, dan treedt de vergunning ook niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Wanneer na het inwerkingtreden van de vergunning door u met de vergunde werkzaamheden wordt begonnen, terwijl nog geen sprake is van een onherroepelijk besluit omdat door een derde-belanghebbende een bezwaarschrift is ingediend, dan is de gemeente niet aansprakelijk te stellen voor schade indien de vergunning in een bezwaren- of beroepsprocedure geen stand houdt. U handelt met andere woorden in dat geval op eigen risico.

Wanneer aan de vergunning een of meerdere voorschriften zijn verbonden (zie de beschikking), dan kunt u binnen 6 weken na de dag van verzending van de vergunning een bezwaarschrift daartegen indienen bij burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam.

Uit de bouwverordening voortvloeiende bepalingen, waaraan u zich als vergunninghouder ter zake van een bouwactiviteit dient te houden, staan in een bijlage genoemd. In ieder geval wijs ik u erop dat de aanvang van de werkzaamheden tenminste twee dagen vóór aanvang moet worden gemeld bij het bouwtoezicht. Die melding kan schriftelijk gedaan worden, telefonisch (013-5086666) of per e-mail (info@alphen-chaam.nl). Bij een melding dient u het bouwadres en het nummer van uw vergunning te vermelden. Ook het einde van de werkzaamheden dient bij het bouwtoezicht te worden gemeld.

Verder wijs ik u erop dat het ingevolge artikel 2.1, eerste lid, Wabo verboden is om in afwijking van de vergunning te handelen. Het is derhalve niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van het bouwtoezicht af te wijken van de bij de vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, zoals een bouwtekening. Wanneer een of meerdere voorschriften aan de vergunning zijn verbonden, is het ingevolge artikel 2.3 Wabo tevens verboden om daarmee in strijd te handelen.

Het besluit d.d. 4 mei 2011 tot stillegging van werkzaamheden (brief met kenmerk VV/JR/11U00673) komt te vervallen zodra de verleende omgevingsvergunning in werking is getreden.

Leges

Op grond van de legesverordening zijn de volgende leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag:

- € 1.628,36 (€ 50.258,06 vastgestelde bouwkosten excl. BTW; leges inclusief verhoging met 50% ingevolge art. 5.3.1.2 tarieventabel legesverordening 2011);
- € 104,50 (wijzigen monument).

Voor de betaling van de verschuldigde leges ontvangt u separaat een factuur via de afdeling Financiën. In die factuur zal ook de mogelijkheid staan vermeld tot het indienen van bezwaar tegen de (hoogte van de) leges, indien u het daarmee niet eens zou zijn.

Voor eventuele vragen over het besluit of deze daarbij behorende brief, kunt u op openingstijden (zie www.alphen-chaam.nl > inwoners) telefonisch contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde ambtenaar.

Hoogachtend,

namens

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM,



mevr. K. van den Akker

wnd. afdelingshoofd Publiekszaken

c.c. - FIN;
- Archidee, Lange Vore 41, 4854 CH Bavel.

Zaakdossiernr.: Z 11.00133

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam:

gezien de op	9 september 2011
ingekomen aanvrage voor een	omgevingsvergunning
van	B.N.M. Welten
correspondentieadres	Heistraat 16, 4858 RL Ulvenhout AC
voor	het verbouwen van een Vlaamse schuur

op het perceel, kadastrale gemeente Chaam,
sectie G, nummer 708
plaatselijk bekend Heistraat 18 te Ulvenhout AC

Overwegende, dat bij besluit van 4 mei 2011 de werkzaamheden inzake de Vlaamse schuur, zijnde een beschermd gemeentelijk monument, zijn stilgelegd vanwege het uitvoeren van werkzaamheden in afwijking van de verleende bouw- en monumentenvergunning;

Dat de provinciale monumentencommissie bij brief van 19 juli 2011 positief heeft geadviseerd over de gewijzigde uitvoering van de Vlaamse schuur;

Dat de beslistermijn is opgeschort alsmede is verlengd met 6 weken, zodat uiterlijk op 30 december 2011 een inhoudelijke beslissing op de aanvraag bekendgemaakt moet worden;

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo, alsmede gelet op artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo juncto artikel 10 lid 2 van de "Erfgoedverordening Alphen-Chaam 2011";

BESLUITEN:

aan B.N.M. Welten,
voornoemd,
de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor:

- de activiteit **bouwen** (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo), onder ontheffing van het Bouwbesluit 2003 (art. 2.167 lid 1, art. 1.11 jo. art. 4.13), en
- de activiteit **veranderen gemeentelijk monument** (art. 2.2 lid 1 onder b Wabo),

overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bescheiden, en daarbij het navolgende **VOORSCHRIFT** te verbinden aan de vergunning:

Van gemeentezijde (afd. Beleid & Beheer; dhr. Vrolijk) is jegens de architect van aanvrager/vergunninghouder op 5 december 2011 toegezegd dat de afvoer van het verhard oppervlak van de entree (ca. 1 m²) bij hoge uitzondering op de drukriolering mag worden aangesloten. Wél dient daarbij rekening te worden gehouden

met een eventuele pompstoring van het gemaal. Voorkomen moet worden dat bij een storing van het gemaal het afvalwater vanuit de drukrioleringsput terugstroomt naar de afvoer van de entree. Een terugslagklep in de afvoerleiding tussen entree en drukrioleringsgemaal moet daarom geplaatst worden.

Alphen, 22 december 2011

Namens
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM,



mevr. K. van den Akker
wnd. afdelingshoofd Publiekszaken

Bouwkosten:	€	50.258,06
Leges (bouwen):	€	1.628,36
Leges (monument):	€	104,50

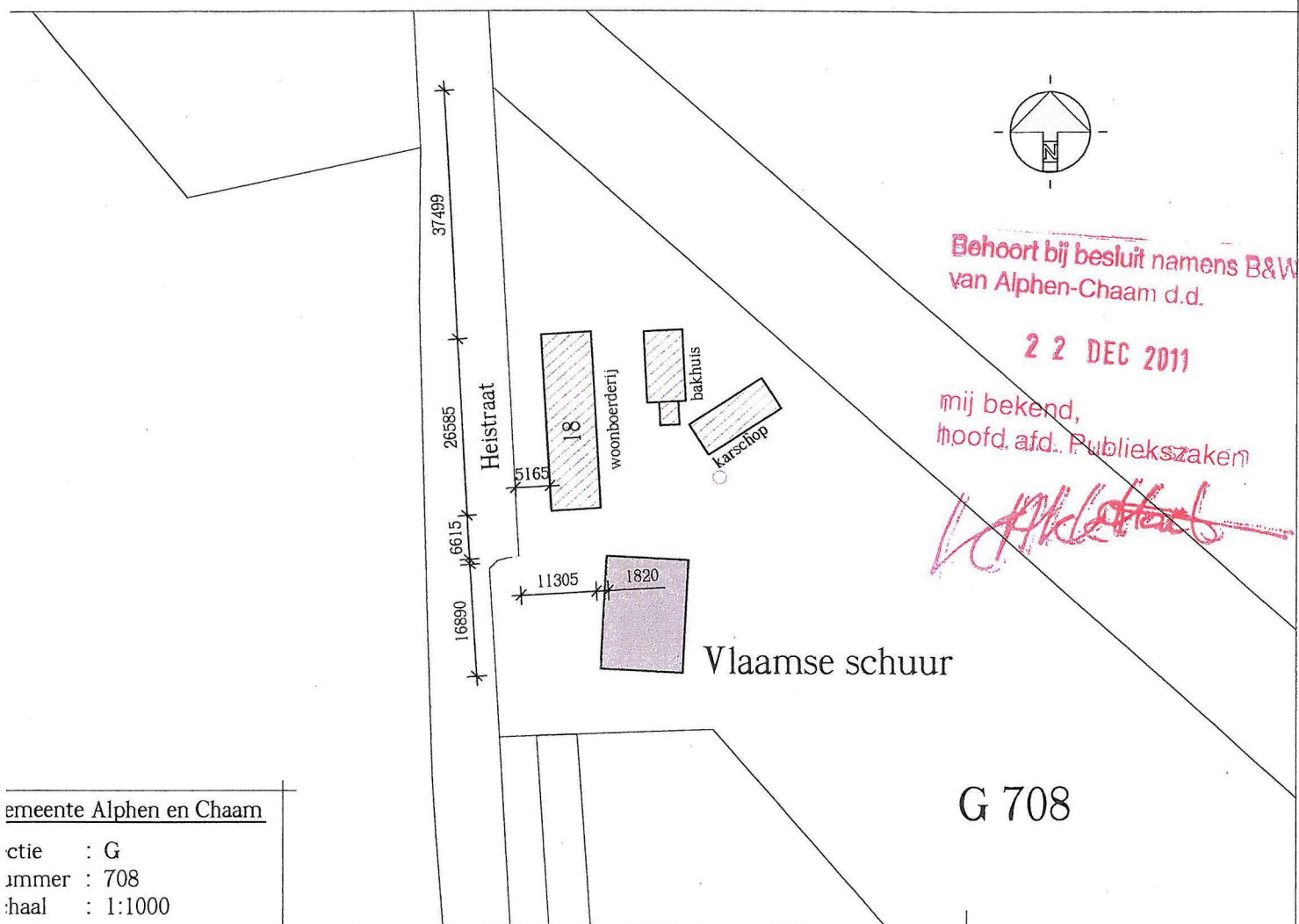
RSN. B-B VLAAMSE SCHUUR -

- bestaand -

alle maatvoering in het werk te controleren !

Aanvrager

Gemeente
B.W.T. Gez. B. Nr. 211.00133
datum: 20 DEC. 2011
Alphen - Chaam



project : Verbouwing vlaamse schuur gelegen aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC)

datum : 08-09-2011

opdrachtgever : De heer B. Welten, Heistraat 16, 4858 RL, Ulvenhout (AC), tel. : 06-30054267

wijz. a :

wijz. b :

wijz. c :

onderdeel : verbouwing vlaamse schuur - bestaande toestand -

INGEKOMEN - 9 SEP. 2011

activiteit : bouwen

verknnummer : 111-8016

ormaatschaal : A1

chaal : 1:100

Archidee
A. VAN ALPHEN

adres : Lange Vore 41, 4854 CH, Bavel
tel: 0161-434647
e-mail : info@archidee-bavel.nl

blad :

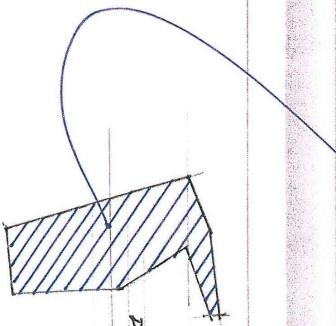
B01

Behoort bij besluit namens B&W van Alphen-Chaam d.d. 2 2 DEC 2011
 mij bekend.
 hoofd- of Publiekszaken

Locatie Naam ID Criteria
 Toon locatiegebied in kaart
 D-1717629
 ULVENHOUT AC 1
 Hest1618 16
 4558RL
 Tonen Wissen
 Zichtbaarheid plan status
☒ Toon concept en voorontwerp
 Kaartweergang



Ondergrond Transparantie Legenda
 0 60 m
 X:114363 Y:393831



PARKKEERPLAATS VOOR ca. 100 AUTO'S.

PARKKEERTERREIN TB.V. HESTSTRAAT NR. 16 en 18, DE ULVENHOUT

BILAGE-5-

ARCHIDEE
 A.V. ALPHEN
 LANGE VORE 41
 4854CH BAVEL
 05 DECEMBER 2011

Gemeente
 B.W.T. Gez. Nr. 21.00135
 datum: 20 DEC. 2011
 Alphen - Chaam

In dit tabblad worden bestemmingsplannen en aanvullende plannen getoond. In de meeste gevallen gaat het om plannen van gemeenten die een directe werking hebben voor belanghebbenden. De volgende ruimtelijke plannen getoond:
 • voorbereidingsbesluit
 • bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan, rijbestemmingsplan
 • uitwerfings- en wijzigingsplan
 • beheersverordening
 • buiten toepassingverklaring beheersverordening
 Zoeken op www.ruimtelijkeplannen.nl
 In het linker gedeelte van deze pagina kunt u op 4 verschillende manieren zoeken naar een bestemmingsplan. In het midden vindt u een kaartbeeld waarin u de plannen kunt zien. Wanneer u meer hulp nodig heeft bij het zoeken, kunt u de [hulpfunctie](#) raadplegen.

INGEKOMEN - 5 DEC. 2011

ruimtelijkeplannen.nl - Mozilla Firefox

Bestand Bewerken Beeld Geschiedenis Bladwijzers Extra Help

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/

Meest bezocht Aan de slag Laatste nieuws

AVG The Adobe Flash Player is required. Zoeken Paginastatus Nieuws E-mail Weer

ruimtelijkeplannen.nl

Startpagina Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden

U hebt gezocht op de locatie: Heistraat 16, ULVENHOUT AC (4858RL)

Locatie Naam ID Criteria

Toon locatie/gebied in kaart

Provincie

ULVENHOUT AC

Heistraat 16

4858RL

Tonen Wissen

Zichtbaarheid plan status

☒ Toon concept en (voor)ontwerp

Kaartoverzicht

Klik op het icoon T en daarna in de kaart om meer informatie op te vragen over die locatie binnen het plan.

☐ Deze melding niet meer tonen.

Filter

Bestemmingsplannen

In dit tabblad worden bestemmingsplannen en aanverwante plansoorten getoond. In de meeste gevallen gaat het om plannen van gemeenten die een directe werking hebben voor belanghebbenden. De volgende ruimtelijke plannen getoond:

- voorbereidingsbesluit
- bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan, rijksbestemmingsplan
- uitwerkings- en wijzigingsplan
- beheersverordening
- buiten toepassingverklaring beheersverordening

Zoeken op www.ruimtelijkeplannen.nl

In het linker gedeelte van deze pagina kunt u op 4 verschillende manieren zoeken naar een bestemmingsplan. In het midden vindt u een kaartbeeld waarin u de plannen kunt zien. Wanneer u meer hulp nodig heeft bij het zoeken, kunt u de helpfunctie raadplegen.

Gemeente
B.W.T. Gez. **Nr. 21.00133**
datum: **20 DEC. 2011**
Alphen - Chaam

* ARCHIDEE *
A.V. ALPHEN
LANGE VORE 41
4854 CH BAVEL
OF DECEMBER 2011

BVLAGE-5-

PARKEERTERRAIN T.B.V. HEISTRAAT NR. 16 en 18 te ULVENHOUT

Ondergrond Transparantie Legenda

x:114363 y:393831

0 50 m

Bezig met het laden van 80.248.161.109...

Behoort bij besluit namens B&W
van Alphen-Chaam d.d.

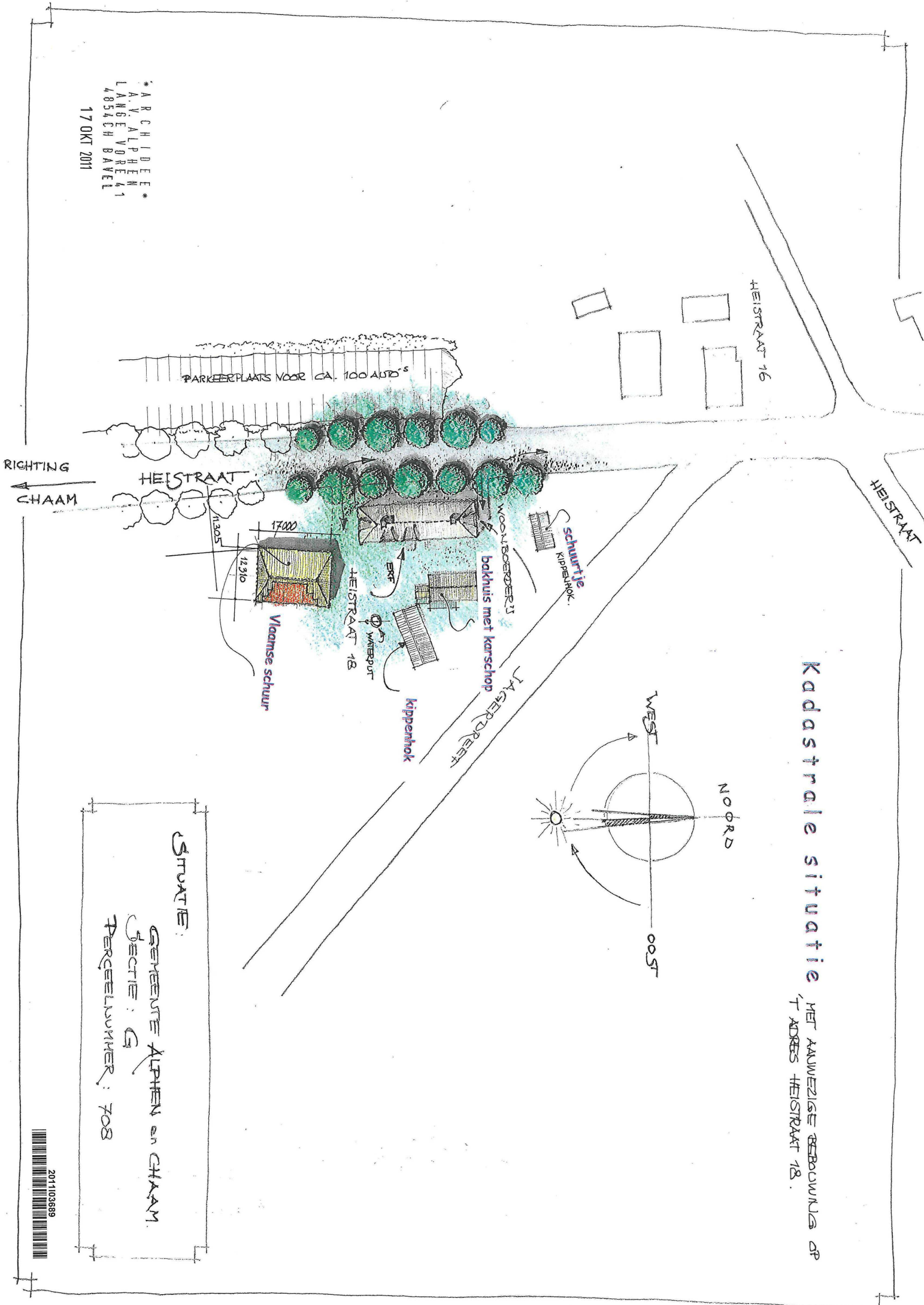
22 DEC 2011

mij bekend,
hoofd afd. Publiekszaken

PARKEERPLAATS VOOR ca. 100 AUTO'S.

INGEKOMEN - 5 DEC. 2011

Kadastrale situatie met aanwezige bebouwing op het adres HEISTRAAT 18.



* ARCHIDEES
A.V. ALPHEN
LANGE VOREN 41
4834 CH BAVEL

17 OKT 2011

SITUATIE:

GEMEENTE ALPHEN en CHAAM.
DECTIE: G
PERCEELNUMMER: 708



201103699

IV

Kruimelvergunning ex. Art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo

20 mei 2014

VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Portefeuillehouder: Wethouder Braspenning	Vergaderdatum: 18 maart 2014		Agendapunt: 12	
			akkoord	bespreken
Cluster: BEB, VV	Vertrouwelijk: Nee	Burgemeester		<i>h</i>
Naam steller: J. Roelands	Actieve info raad: Nee	1 ^e wethouder	<i>H</i>	
Geraadpleegd: B. van Strien	Begrotingswijziging: Nee	2 ^e wethouder		<i>o</i>
Datum: 6-3-2014	Opname persagenda: Ja			
Toelichting OR N.v.t.	Registratie WKPB: Nee	Secretaris	<i>[initials]</i>	
Akkoord Afdelingshoofd: <i>[initials]</i>	Raadsvergadering : d.d.:		Financiën geraadpleegd? Nee	

Onderwerp:

Aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een erfgebouw aan de Heistraat 18 te Ulvenhout AC

Eerdere besluitvorming:

Voorgesteld besluit:

- 1) Afwijken van het bestemmingsplan voor het aangevraagde erfgebouw alsmede voor de reeds uitgevoerde vergroting van de karschop/het bakhuis.

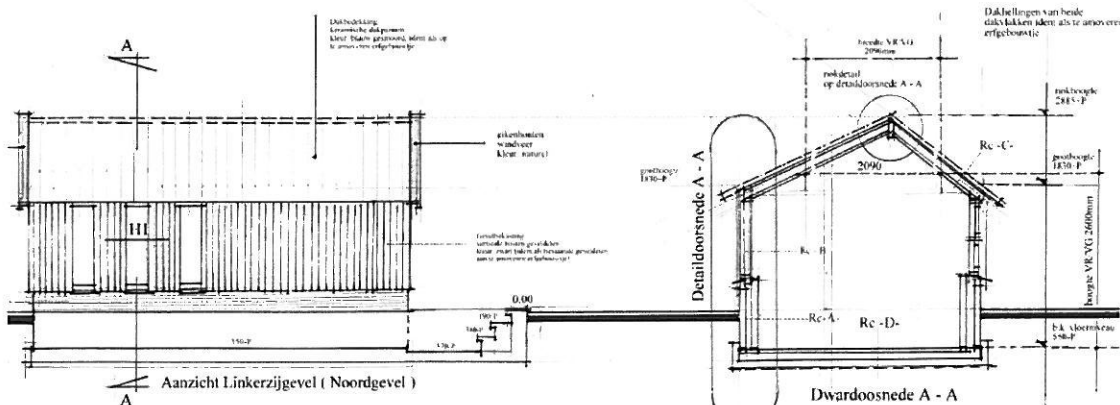
Beslissing college:

Conform voorstel/advies besloten

Toelichting op voorgesteld besluit:

Inleiding:

Op 31 januari 2014 is van Landgoed Ulvenhart BV, vertegenwoordigd door dhr. B. Welten (hierna: belanghebbende), een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingekomen voor het herbouwen van een bestaand erfgebouw op het perceel Heistraat 18 te Ulvenhout AC. Het project betreft het slopen van een kippenhok (ca. 22m²) en het in de plaats daarvan oprichten van een erfgebouw (ca. 20m²) voor gebruik als kantoor.



Inhoudelijk:

Twee (Wabo-)activiteiten zijn aangevraagd, t.w. 'bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik'. Beide activiteiten zijn terecht aangevraagd. Het nieuwe gebouw is weliswaar een 'bijbehorend bouwwerk' in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor), maar staat niet op de grond omdat de begane grondvloer dieper dan het aansluitend afgewerkte terrein ligt. Om die reden kan geen sprake zijn van een vergunningvrije bouwactiviteit. Daarnaast is het bouwplan inderdaad in strijd met het ter plaatse geldende bestemming "Buitengebied" van de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken. Dat bestemmingsplan is thans weer vigerend aangezien alle plandelen met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie", zoals opgenomen in het bij raadsbesluit van 22 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010", zijn vernietigd door de Raad van State.

Over het bouwvoornemen heeft tussen de afdeling BEB (BvS) en de ontwerper een kort vooroverleg plaatsgehad. Hierbij is aangegeven dat alleen met een 'zware' afwijkingsprocedure (projectafwijkingsbesluit) een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het nieuwe erfgebouw. Echter, het erfgebouw is aan te merken als een bijbehorend bouwwerk waaraan met toepassing van de 'kruimelgevallenregeling' (art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. art. 4 lid 1 onder b Bijlage II Bor) medewerking kan worden verleend:

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan (...) wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:

a. binnen de bebouwde kom,

b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en

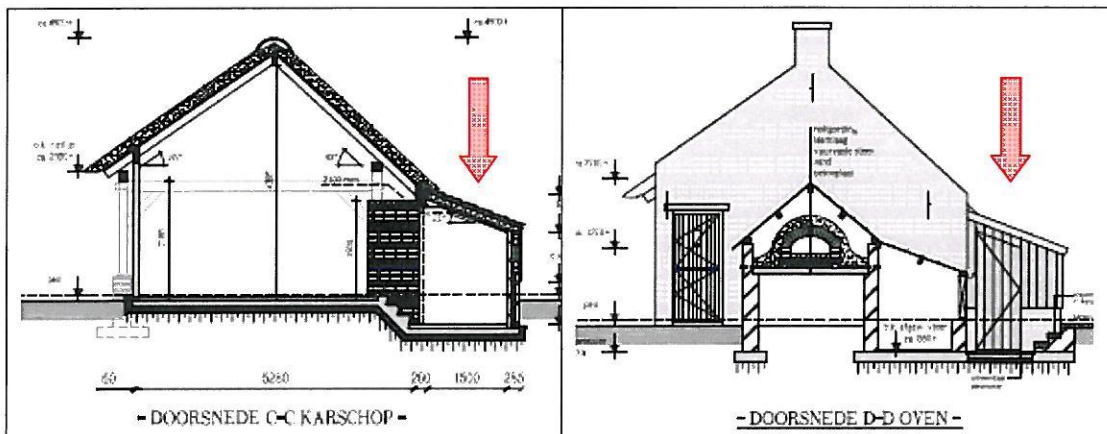
3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan (...) voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden

Voor de toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid zijn door uw college beleidsregels vastgesteld. In die beleidsregels zijn geen randvoorwaarden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in het buitengebied zoals het aangevraagde erfgebouw, zodat in dit individuele geval door uw college een belangenafweging gemaakt moet worden ('maatwerk') of van het bestemmingsplan afgeweken kan worden.

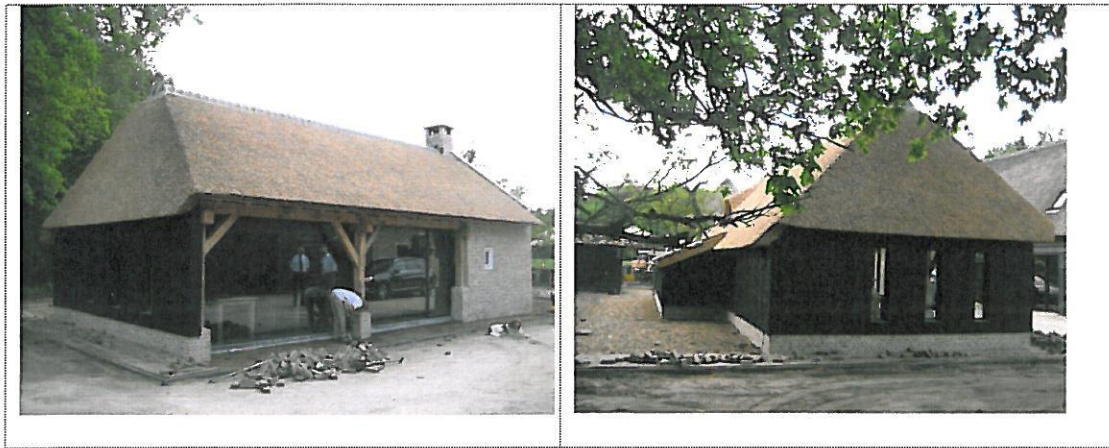
Bij de aanvraag is – aangezien van tevoren is uitgesproken dat een projectafwijkingsbesluit noodzakelijk is – een goede ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Die onderbouwing voor een afwijking van het bestemmingsplan is beoordeeld door de afdeling BEB (BvS). Naar ambtelijke mening is het te rechtvaardigen om een (beperkte) inbreuk op het vigerende bestemmingsplan te maken om het bestaande kippenhok te vervangen door een nieuw bijgebouw voor kantoorfunctie.

Voorgesteld wordt dan ook om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van het aangevraagde erfgebouw. De beslissing op de aanvraag zal krachtens mandaat genomen worden door het afdelingshoofd Publiekszaken, tenzij gedurende de beslistermijn (8 weken, evt. verlengd met 6 weken) nog door derden geageerd zou worden tegen het bouwplan. In dat geval zal het bouwplan nogmaals aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bij de te maken belangenafweging voor het (her)bouwen van een erfgebouw is ook het gegeven betrokken dat de karschop/het bakhuis, waarvoor op 16 augustus 2010 een bouwvergunning is verleend, zonder een omgevingsvergunning is uitgebreid. De ontwerper was in de veronderstelling dat de vergroting van dat bijgebouw een vergunningvrije bouwactiviteit was, echter dat is niet het geval. Aan de achtergevel van dat bijgebouw is gelijktijdig met de bouw een soort uitbouw gemaakt met een oppervlakte van circa 13m²:



Verder is door belanghebbende in die zin afwijkend van de verleende bouwvergunning gebouwd, dat de karschop niet open is gebouwd. Zeer waarschijnlijk wordt het gebouw thans gebruikt als bijeenkomstfunctie, en is in voornoemde uitbreiding zeer waarschijnlijk een toiletruimte gemaakt. Het gebruik als bijeenkomst ruimte stuit volgens de afdeling BEB overigens niet op planologische bezwaren:



Aan uw college wordt voorgesteld om jegens belanghebbende uit te spreken om tevens voor de reeds gerealiseerde uitbreiding van de karschop/het bakhuis van het vigerende bestemmingsplan te willen afwijken. De uitgevoerde afwijking van de verleende vergunning is namelijk beperkt qua oppervlakte/omvang en belangen van derden lijken niet te kunnen worden geschaad door die uitbreiding. Een aanvraag om omgevingsvergunning – inclusief de overige afwijkingen – moet ter legalisering moet binnen twee maanden na mededeling worden gedaan. Vervolgens zal, onder voorbehoud van de indiening van zienswijzen door derden en eventuele andere weigeringsgronden, door het afdelingshoofd Publiekszaken ook op die aanvraag positief worden beslist.

Het voorstel aan uw college luidt kort samengevat om:

- In te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan voor het aangevraagde erfgebouw (beslissing op die aanvraag krachtens mandaat door het afdelingshoofd Publiekszaken);
- In te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan voor de reeds gerealiseerde uitbreiding van een bijgebouw (beslissing op die nog in te dienen aanvraag krachtens mandaat door het afdelingshoofd Publiekszaken).

Slotopmerking: de beslissing op de aanvraag moet worden voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat uiterlijk 28 maart 2014 een inhoudelijke beslissing verzonden moet worden, zo neen dan is sprake van een van rechtswege verleende vergunning. Het ligt dan ook in de rede dat de beslistermijn hier zal moeten worden verlengd met 6 weken.

Alternatieve opties inclusief financiële consequenties:

-

Financiële aspecten:

Op het op 31 januari jl. aangevraagde bouwwerk is een bestemmingsplan van toepassing wat ouder is dan 10 jaren. Voor verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen geen leges ingevorderd worden (legesverbod; art. 3.1 lid 4 Wro). Echter, omdat van het bestemmingsplan afgeweken moet worden, kan geredeneerd worden dat het legesverbod niet van toepassing is. Het legesverbod geldt alleen wanneer geen (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, zo kan geredeneerd worden. Omdat in casu een 'buitenplanse' afwijking noodzakelijk is, wordt voorgesteld om voor de aangevraagde bouwactiviteit op de gebruikelijke wijze leges te heffen.

Alternatieve financiering:

-

Relatie met Cittaslow:

-

Personele aspecten:

-

Communicatie:

De besluitvorming gedurende de behandeling van de aanvraag aan belanghebbende schriftelijk mededelen.

Info/advies Wmo-Raad:

-



ARCHIEF

De heer B.N.M. Welten
Heistraat 16
4858 RL ULVENHOUT AC

Alphen N.B. 20 maart 2014

uw schrijven van		uw kenmerk	
behandeld door	J. Roelands	ons kenmerk	VV/JR/2014u01155
telefoonnummer	013 - 5086666	bijlage(n)	
onderwerp	aanvraag omgevingsvergunning (Z14.00023); afwijking bestemmingsplan; indienen aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering binnen 4 weken		

VERZONDEN 20 MAART 2014

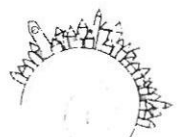
Geachte heer Welten,

Op 31 januari 2014 is door u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het (her)bouwen van een erfgebouw aan de Heistraat 18 te Ulvenhout AC. In verband daarmee deel ik u het volgende mede.

Zoals bij u bekend is, moet van het bestemmingsplan worden afgeweken om positief op de aanvraag te kunnen beslissen. Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 18 maart 2014 besloten om de aangevraagde afwijking te willen verlenen. In tegenstelling tot wat in het vooroverleg aan u c.q. uw ontwerper is medegedeeld, behoeft geen procedure gevolgd worden om een zogenoemd projectafwijkingbesluit te nemen. Voor een positieve beslissing op de aanvraag kan door het college gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent onder meer dat uiterlijk 28 maart 2014 een inhoudelijke beslissing op uw aanvraag bekendgemaakt moet worden. Wanneer die beslissing niet vóór of op die datum aan u verzonden kan worden, dan zal de beslistermijn worden verlengd. Over een eventuele verlenging van de beslistermijn zult u apart schriftelijk bericht ontvangen. De verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag zullen verder bij de bekendmaking van de beslissing op uw aanvraag in rekening worden gebracht.

Legalisering afwijkingen karschop/bakhuis

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 januari 2014 tevens besloten om u in de gelegenheid te stellen om een aanvraag om omgevingsvergunning in dienen ter legalisering van de afwijkingen inzake de karschop/het bakhuis, waarvoor bij besluit van 16 augustus 2010 aan u een bouwvergunning is verleend. Bij brief van 23 maart 2011 (kenmerk VV/JR/2011i00993/11u01628) is aan u en uw ontwerper medegedeeld dat afwijkingen zijn geconstateerd en dat de gemaakte uitbreiding niet vergunningvrij is. Het college is bereid om de



afwijkingen te legaliseren indien daarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Wanneer die aanvraag wordt gedaan en in behandeling genomen kan worden, dan zal op die aanvraag in beginsel positief worden beslist.

Een aanvraag om omgevingsvergunning moet binnen 4 weken na de dag van verzending van deze brief worden gedaan. Een aanvraag kan digitaal worden gedaan via de landelijke voorziening www.omgevingsloket.nl. Wanneer u de aanvraag niet digitaal maar schriftelijk indient, dan moeten alle stukken in 3-voud worden overgelegd.

Indien binnen voornoemde termijn van 4 weken geen aanvraag is ontvangen, dan zal het dossier worden overgedragen aan de met handhaving belaste ambtenaar.

Voor alle duidelijkheid merk ik op dat naast de activiteit 'bouwen' tevens de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' aangevraagd moet worden. Evenals bij de thans in behandeling zijnde aanvraag het geval is, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierbij merk ik tevens op dat - naar aanleiding van de algemene kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag - belanghebbenden mogelijk een zienswijze kenbaar kunnen maken bij het college. Mochten zienswijzen van derden inkomen, dan zullen die door het college betrokken moeten worden bij de belangenafweging om wel of niet positief op uw aanvraag te beslissen.

Een afschrift van deze brief verzend ik aan uw ontwerper.

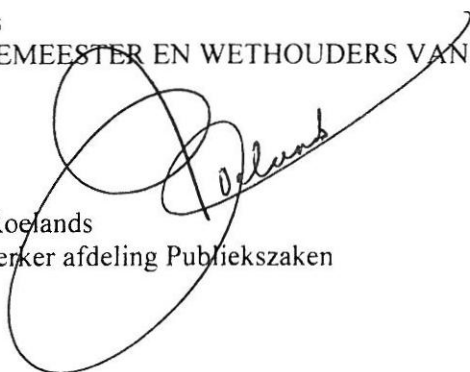
Voor eventuele vragen naar aanleiding van deze brief kunt u op maandag tot en met donderdag telefonisch contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

namens

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM,

mr. J. Roelands
medewerker afdeling Publiekszaken



c.c. Archidee, Lange Vore 41, 4854 CH Bavel

V

Projectafwijkingsbesluit Hooibergschuur ex art. 2.12, lid 1, sub a
onder 3 Wabo

19 maart 2013

Behoort bij besluit van/namens
B&W van Alphen-Chaam d.d.

19 MRT 2013

Mij bekend,
Hoofd afdeling publiekszaken

Heistraat

inrit

inrit

kippenhok
20 m²

bakhuys met karschop
96 m²



boerderij 24400
196 m²

afstand boerderij tot aan hoek
nieuw op te richten erfgebouw

Vlaamse schuur
210 m²

12250
afstand Vlaamse schuur tot aan
hoek nieuw op te richten erfgebouw

Gemeente
B.W.T. Gez. Nr.
datum:
Alphen - Chaam

Z 12-00139

bouwblokgrens

noord

Jagerspad

afstand afstand naast bakoven tot aan
hoek nieuw op te richten erfgebouw
10276

12776

Uitbreiding
pensionaccommodatie
"Hooiberg"

12250

bouwblokgrens

18

Situatietekening met maatvoering t.b.v. positie nieuw op te richten erfgebouw
tot aan 3 bestaande erfgebouwen.

* ARCHITECT *
A.V. ALPHEN
LANGE VORE 41
4854CH BAVEL

23 november 2012

A3-formaat

Aanvulling aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een
uitbreiding voor een pensionaccommodatie aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC)

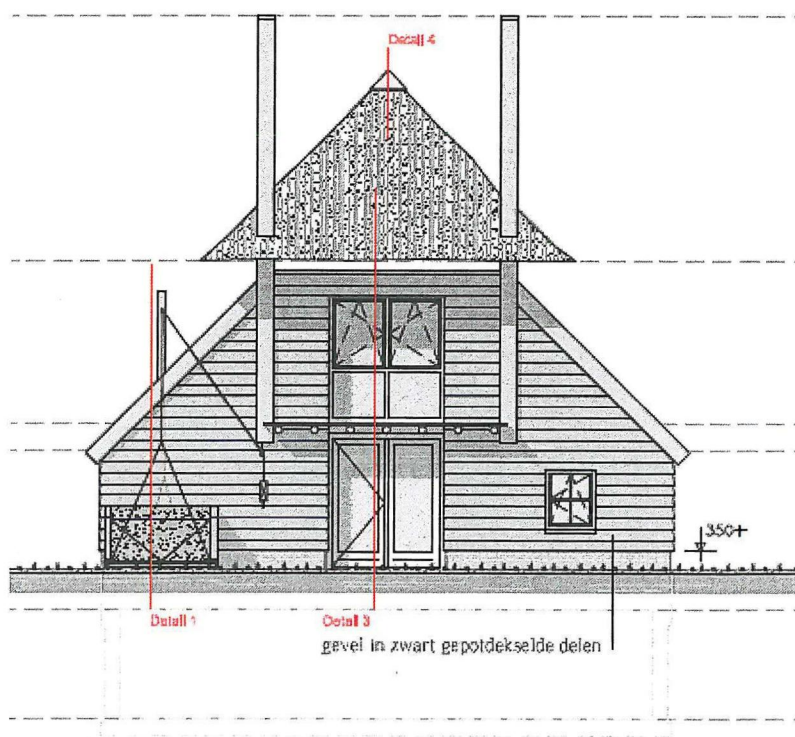
"

Referentie/kenmerk ingediende omgevingsvergunningaanvraag: Z 12.00139

2012 04999

Ruimtelijke onderbouwing

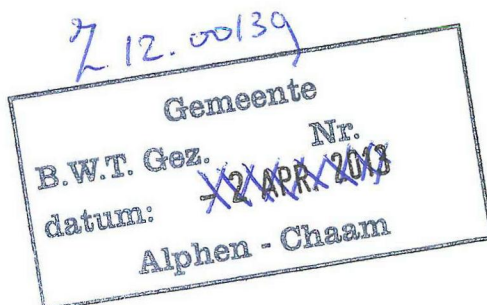
Ten behoeve van pensionaccomodatie aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC)



- VOORGEVEL HOOIBERG -

Status: Definitief

Datum: 30 augustus 2012



Behoort bij besluit van/namens
B&W van Alphen-Chaam d.d.

19 MRT 2013

Mij bekend,
Hoofd afdeling publiekszaken

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2 Projectafwijkinsprocedure.....	4
1.3 Leeswijzer.....	4
2 Het plangebied.....	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving.....	5
<i>Foto's bestaande situatie aan de Heistraat 16 en 18.....</i>	<i>8</i>
2.3 Vigerende planologische situatie.....	11
2.4 bestemmingsplan 'buitengebied Alphen-Chaam 2010'.....	13
3. Voorgenomen bouwplan.....	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Beschrijving van het plan.....	14
3.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	16
.....	16
3.4 Afwijking plan ten opzichte van vigerende planologische situatie.....	16
3.5 Hydrologische waarden van de natte natuurparel.....	17
4. Conclusie	18
5. Bijlagen	19
5.1 Bouwplan.....	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De heer B. Welten, eigenaar van het landgoed Ulvenhart, gelegen aan de Heistraat 18 te Ulvenhout, heeft het plan voor het realiseren van een pensionaccomodatatie in de vorm van een Hooiberg.

Deze nieuwe ruimte heeft als doel de bestaande Bed & Breakfast ruimte, gelegen in de boerderij op hetzelfde adres, uit te breiden.

Naast de boerderij is op het erf aan het onderhavig adres tevens een Vlaamse schuur, een bakhuis met oven en aangebouwd karschop en een kippenschuur aanwezig.

Op 09 juli 2012 heeft de heer B. Welten een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van de nieuwe logiesfunctie.

Per 11 april 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de plandelen het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen en Chaam 2010" met de bestemming; 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' nietig verklaard.

Door deze beslissing past het plan ook niet meer in het vorig bestemmingsplan (*buitengebied Nieuw-Ginneken, 23 december 1996*).

Inmiddels heeft de heer B. Welten op advies van gemeente Alphen en Chaam de omgevingsvergunningaanvraag ingetrokken (18-07-2012), en is vervolgens met de gemeente in overleg getreden voor zoeken naar een oplossing, de nieuwe pensionaccomodatatie toch te kunnen realiseren.

Het kunnen oprichten van de pensionaccomodatatie is onderdeel van de ontwikkeling van het bedrijfsplan.

Het onlangs nietig verklaarde bestemmingsplan, van toepassing op het adres Heistraat 18 én 16, bood ruimte maximaal 820m² aan bedrijfsbebouwing op te richten.

1.2 Projectafwijkingsprocedure

Het beoogde plan is nu niet in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (*buitengebied Nieuw-Ginneken*).

Voor het toch te kunnen realiseren van het bouwplan, is het nodig een projectafwijkingsprocedure op te starten.

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan is automatisch activiteit artikel 2.1 lid 1 onder sub c van de WABO van toepassing.

Op grond daarvan kan de gemeenteraad, behoudens de mogelijkheid van de delegatie aan Burgemeester en Wethouders, een verklaring van geen bedenkingen verlenen.

Dit is vastgelegd in de WABO; artikel 2.12 lid 1, onder a. sub 3.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient in te gaan op de relatie met het nu geldende bestemmingsplan met daarbij de reden waarom het project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied.

Deze onderbouwing bevat een visie op het betrokken gebied waarbinnen het project moet passen, en dient in te gaan op de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

Deze ruimtelijke onderbouwing is gerelateerd aan het geldende bestemmingsplan "*Buitengebied*" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nieuw-Ginneken op 23 december 1996.

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zal allereerst in hoofdstuk 2 (*het plangebied*) een beschrijving van de ligging en de omvang van het plangebied wordt gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven. Hiervoor zal onder andere gebruik worden gemaakt van gegevens uit het vigerende bestemmingsplan (*buitengebied Nieuw-Ginneken*).

In hoofdstuk 3 (*voorgenomen bouwplan*) wordt het voor ogen staand bouwplan beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens komt in dit derde hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

2 Het plangebied

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel van de “ruimtelijke onderbouwing” gaat in op de beschrijving van het plangebied en het geldend planologisch regime. In dit hoofdstuk is hiervoor een nadere omschrijving en visualisatie, in de vorm van foto's en kaartmateriaal, opgenomen over de fysieke en planologische situatie van het plangebied en de directe omgeving.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de bossen van het buitengebied tussen Ulvenhout en Chaam in het midden van de provincie Noord-Brabant.

De oppervlakten van de huidige erfgebouwen aan de Heistraat 18 zijn als volgt;

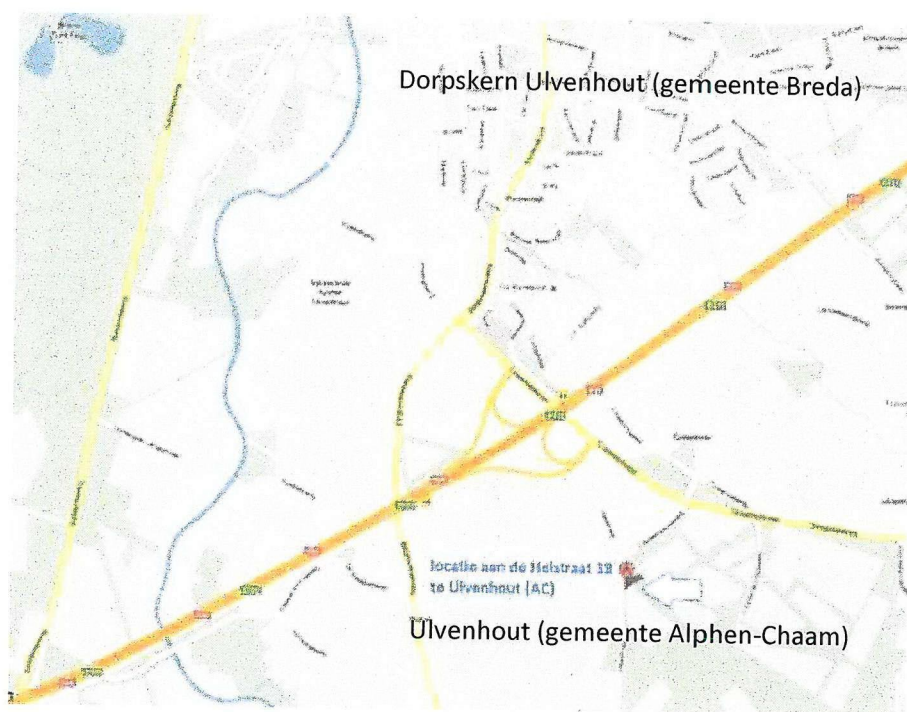
- De langsgevelboerderij 'de Jager'	196m ²
- De Vlaamse schuur 'de Raaf'	210m ²
- Het bakhuis met aangebouwd karschop	96m ²
- Een kippenschuur (wordt gesloopt ten gunste van nieuw erfgebouw)	75m ²
- Een kippenhok	22m ²
- Een houtopslag	12m ²
- Waterput met paai en haal	--

Deze erfgebouwen aan de Heistraat 18 liggen op een perceel ter grootte van ca. 2790m².

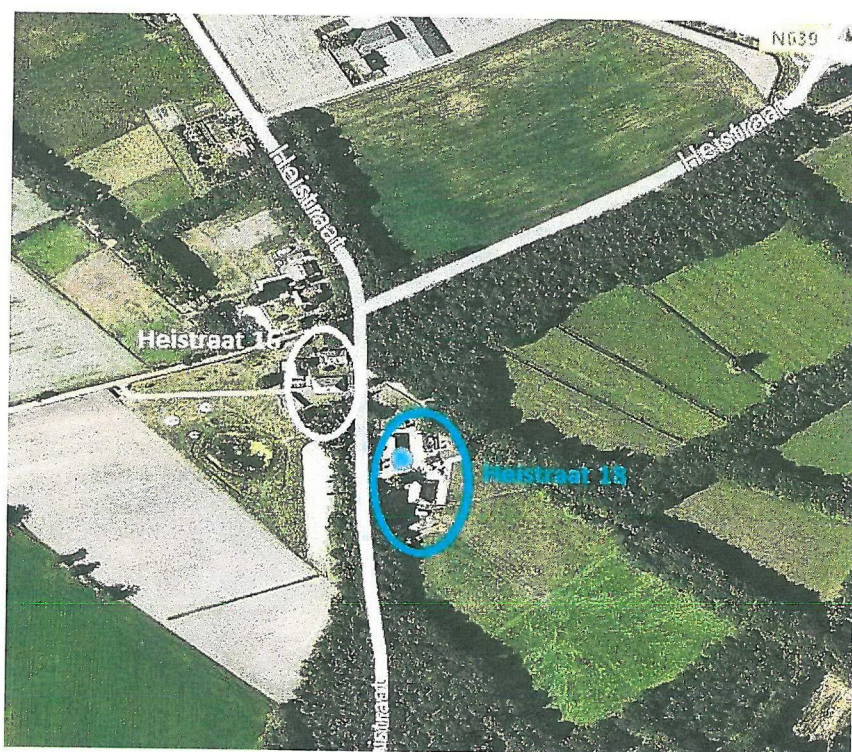
De bovengenoemde bebouwing is gelegen op 1 kadastraal perceel, namelijk; gemeente Alphen en Chaam, sectie G, nummer 708. De bebouwing aan de heistraat 16 is eveneens gelegen binnen de kadastrale sectie-G-, en heeft het perceelnummer 1068.

Het gedeelte van het dorp Ulvenhout (Alphen en Chaam) is gelegen tussen Breda en Tilburg, ten zuiden van de A58. Dit gedeelte van Ulvenhout behoort tot het buitengebied van Ulvenhout. Het gedeelte van het dorp Ulvenhout wat tot gemeente Alphen en Chaam behoort telt ca. 320 inwoners.

Het plangebied is gelegen in een uitgestrekt landelijk gebied in de overgang van bos naar een agrarisch gebied. Voor de ontsluiting is het plangebied verbonden met de Heistraat vanuit de Chaamse weg. Vanaf de afslag naar de Heistraat is de toegang verhard in de vorm van een geasfalteerde weg tot aan een kruispunt. Vanaf dit kruispunt is de Heistraat ongeveer in zuidelijke richting, tot ca. 200mtr. verhard met betonklinkers. Verder is de Heistraat nog tot ongeveer 1 kilometer onverhard tot aan een éénrichtingspad richting Chaam.



Afbeelding 1 : Topografisch overzicht plangebied en omgeving



Afbeelding 2 : Luchtfoto plangebied Heistraat 16 en 18 met omgeving

De dorpen Alphen en Chaam (met daarbij de kleinere kernen Galder, Strijbeek, en Bavel AC) hebben samen ca. 9500 inwoners.

De boerderijen op de beide percelen aan de Heistraat 16 en 18 behoorden ooit tot het landgoed Luchtenburg. Landgoed Luchtenburg is ontstaan in het jaar 1518 en komt voort uit een heideontginning. De boerderij aan de Heistraat 18 betreft een langsgevelboerderij, en is in 2009/2010 gerestaureerd. De Vlaamse schuur heeft een authentiek-, deels met riet gedekt dak. Aan de zuidzijde is het dakvlak voorzien van oud Hollandse dakpannen.

Deze Vlaamse schuur is in 2011 gerestaureerd en is thans in gebruik als bijeenkomstfunctie. Op het erf is tevens in 2010 een verpauperd bakhuis met karschop en oven gereconstrueerd, en gerestaureerd.

In de oven van het bakhuis wordt, zoals het in de familietraditie past van eigenaar Welten, opnieuw brood gebakken met meel, gemalen in de Ulvenhoutse windmolen, "De Korenbloem".

Naast deze gebouwen bevinden zich nog een kippenschuur, een authentieke waterput en een kippenhok op het erf. Zie afbeelding -5-, -6- en -8-.

Tevens maken diverse bossen, lanen en een gedeelte van de historische 'kruisvijver' op het landgoed Luchtenburg deel uit van landgoed Ulvenhart.

Zowel de 2 boerderijen als de Vlaamse schuur a/d Heistraat 18 zijn gemeentelijke monumenten. Zie afbeelding -3-, -4- en -7-.

Foto's bestaande situatie aan de Heistraat 16 en 18



Afbeelding 3 : Boerderij a/d Heistraat 16 met links het bijgebouw in de vorm van een Vlaamse schuur



Afbeelding 4 : Langsgevelboerderij a/d Heistraat 18



Afbeelding 5 : Kippenshuur met betonnen putring op 't erf aan de Heistraat 18



Afbeelding 6 : Kippenshuur aan de Heistraat 18

Afbeelding 6 : Kippenhok op kippenweide a/d Heistraat 18



Afbeelding 7 : Vlaamse schuur a/d Heistraat 18 (noordgevel)



Afbeelding 8 : Bakhuys met oven en aangebouwd karschop



2.3 Vigerende planologische situatie

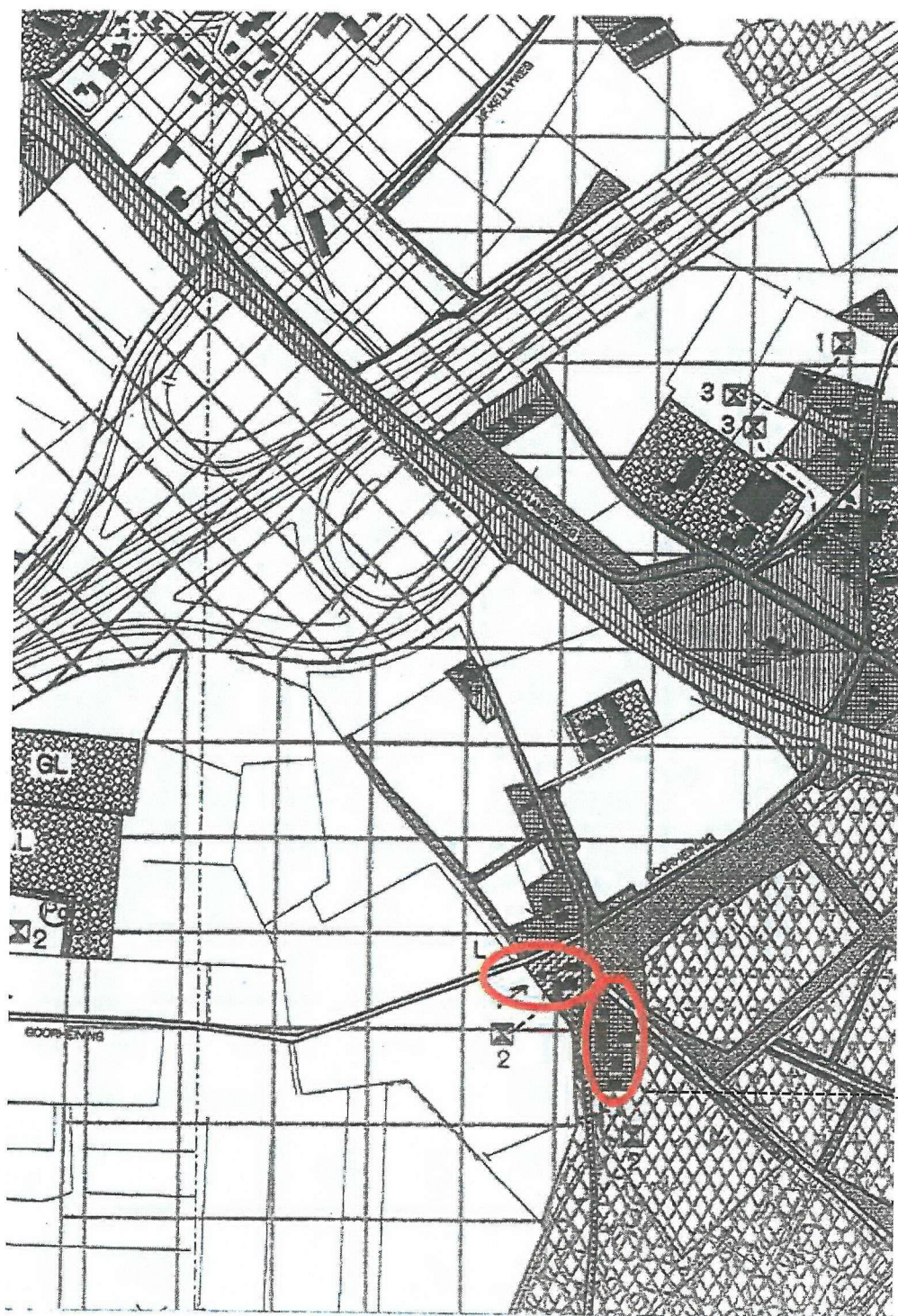
De huidige planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken. Dit bestemmingsplan is vastgelegd door de gemeenteraad op 23 december 1996.

De beoogde locatie voor de exploitatie van de uitbreiding van de Bed & Breakfastaccomodatatie aan de heistraat 18 heeft nu als bestemming "Woondoeleinden".

Van de gebouwen die tot de Heistraat 18 behoren de boerderij en de Vlaamse schuur sinds 8 maart 1994 tot de lijst monumentenverordening Nieuw-Ginneken 1990.

In dit vigerende bestemmingsplan zijn voor deze bestemming de volgende relevante voorschriften opgenomen;

- Gronden, aangewezen voor "woondoeleinden" zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van instandhouding, herbouw en eventueel uitbreiding van aanwezige burgerwoningen.
- Gebouwen mogen enkel binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- Nieuwbouw van een woning is alleen toegestaan als vervanging van een bestaande woning.
- Binnen elk op de plankaart afzonderlijk aangeduid bestemmingsvlak mag slechts 1 woning aanwezig zijn.
- In geval van nieuwbouw is een verschuiving van de woning toegestaan als in planologisch of milieuhygiënisch opzicht een betere situatie ontstaat.
- Gebouwen mogen enkel binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- Nieuwbouw van een woning is alleen toegestaan als vervanging van een bestaande woning.
- Binnen elk op de plankaart afzonderlijk aangeduid bestemmingsvlak mag slechts 1 woning aanwezig zijn.
- In geval van nieuwbouw is een verschuiving van de woning toegestaan als in planologisch of milieuhygiënisch opzicht een betere situatie ontstaat.
- De goot- en bouwhoogte van woningen mag maximaal 4,5m respectievelijk 9.00 mtr bedragen.
- Het gezamenlijk oppervlak van de bij een woning behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 50m² en de goot- en bouwhoogte maximaal 3.00 mtr, respectievelijk 5.50 mtr.
- Qua situering dient er een directe relatie te zijn tussen woning en bijgebouwen, waarbij het bijgebouw niet voor de voorgevel van de bijbehorende woning zal worden gebouwd.
- De hoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevel van de woning maximaal 1.00 mtr., daarachter maximaal 2.00 mtr.
- De Afstand van enig gebouw tot de zijdelingse- en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3.00 mtr.
- Het gebruik van bouwwerken voor bewoning, voorzover het een vrijstaand gebouw betreft, is verboden.
- Het gebruik van bouwwerken voor het uitoefenen van enige tak van handels-, en detailhandels-, en bedrijfsdoeleinden is verboden, met uitzondering van de uitoefening van aan een huis gebonden beroep.



Afbeelding 9 : Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, gemeente Nieuw-Ginneken

2.4 bestemmingsplan 'buitengebied Alphen-Chaam 2010'

Het bestemmingsplan 'buitengebied Alphen-Chaam 2010' is op 11 februari 2010 vastgesteld door de raad en op 11 april 2012 deels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. De bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' is in dit geval aan de orde. Het bouwplan past wel binnen dit bestemmingsplan. Op 11 april 2012 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan buitengebied. Daarin is geen beroep gericht tegen Ulvenhart of ander specifiek recreatief bedrijf. Desondanks zijn alle bestemmingen 'Recreatie-verblijfsrecreatie' vernietigd door de Raad van State.

De reden is als volgt; de Brabantse Milieufederatie had beroep ingesteld tegen de bestemmingen 'Wonen, recreatie en Intensieve veehouderij', omdat de gemeente geen passende beoordeling heeft gemaakt op grond van de Natuurschoonwet. Die wet bepaalt dat een bestuursorgaan dient te beoordelen of ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt (in b.v. een bestemmingsplan) een invloed kunnen hebben op 'Natura 2000 gebieden'. In de omgeving van gemeente Alphen-Chaam zijn dat enerzijds 'Riels-laag' en 'Regte Heide' en anderzijds het 'Ulvenhoutse bos'. Wanneer uit de passende beoordeling blijkt dat ontwikkelingen door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, invloed kunnen hebben, dan dient die invloed onderzocht te worden in een plan MER (MilieuEffectRapportage/natuurschoonwet). Ook al betreft het theoretische ontwikkelingen die niet worden voorzien.

In deze MER-regelgeving is een lijst van activiteiten opgenomen in welke gevallen een beoordeling c.q. MER verplicht is. Voor verblijfsrecreatie is het volgende in het Besluit MER opgenomen;

De aanleg, wijziging of uitbreiding van :

- a. Skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen.
- b. Jachthavens
- c. Vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen
- d. Permanente kampeer- en caravanterreinen of
- e. Themaparken in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
 - 1° 250.000 bezoekers of meer per jaar
 - 2° een oppervlakte van 25 hectare of meer
 - 3° 100 ligplaatsen of meer of
 - 4° een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

Geen van de bovengenoemde activiteiten heeft betrekking op de situatie aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC) dus is er ook geen MER plicht.

Gemeente Alphen en Chaam heeft dat onderzoek bewust niet uitgevoerd in de veronderstelling dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt konden worden die toch al niet tot de mogelijkheden behoren. Met name op het gebied van de intensieve veehouderij speelt dat een grote rol. De bestaande bebouwingsvlakken in het bestemmingsplan zijn gehandhaafd, waardoor werd geacht dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. Echter was gemeente Alphen-Chaam daarbij in de veronderstelling dat het niet nodig was een passende beoordeling op te stellen. Die inschatting heeft tot gevolg dat in theorie ook op bestaande bouwvlakken bijvoorbeeld een stal gesloopt en herbouwd kan worden, waarin vervolgens een groter aantal dieren gehouden zouden kunnen worden.

Hetzelfde is van toepassing bij b.v. campings. Binnen de planologische mogelijkheden zou het mogelijk zijn geweest een onbeperkt aantal kampeermiddelen zoals tenten en caravans te kunnen plaatsen. Op basis van deze veronderstelling zou de toestroom van een groter aantal mensen voorstelbaar zijn die invloed hadden kunnen hebben op 'Natura 2000' gebieden.

Tegen de achtergrond van deze mogelijke gevolgen voor de 'Natura 2000' gebieden heeft de Raad van State gemeend de bestemmingen 'Recreatie-verblijfsgebieden' en 'Intensieve veehouderij' te moeten vernietigen.

Ten gevolge van die nietigverklaring geldt nu dat het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken' weer van toepassing is.

Voor Ulvenhart is er binnen dat bestemmingsplan geen mogelijkheid een 2^{de} logiesfunctie aan de Heistraat 18 op te richten. Momenteel kan daarvoor geen vergunning verleend worden.

Het repareren van het bestemmingsplan op korte termijn is niet mogelijk. Het te verwachten tijdspad voor het corrigeren van het betreffende bestemmingsplan laat minimaal anderhalf jaar op zich wachten. Daarom wordt voor het onderhavige bouwplan een omgevingsvergunning aangevraagd, wat tevens een aanvraag betreft om af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam'. Voor de boerderij op het perceel is reeds eerder vrijstelling verleend. Binnen die vrijstelling kan de gemeente Alphen-Chaam tevens de 2^{de} logiesfunctie opnemen.

3. Voorgenomen bouwplan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het voor ogen staande bouwplan. Hierbij komen zowel de ruimtelijke-, als functionele aspecten aan de orde en de afwijkingen met het vigerende bestemmingsplan. Het eerste deel van de "ruimtelijke onderbouwing", de beschrijving van het plangebied en het geldend planologisch regime, wordt in dit hoofdstuk afgerond.

3.2 Beschrijving van het plan

Het bouwplan aan de Heistraat 18, voorzien in het oprichten van een Hooiberg op de plaats waar nu een niet meer "als kippenschuur" in gebruik zijnde schuur staat.

Deze kippenschuur, zie afbeelding -5-, zal voor het kunnen realiseren van het nieuwe gebouw dienen te worden geamoveerd.

De huidige kippenschuur wordt momenteel gebruikt als bergruimte. Deze bergruimte wordt in het nieuwe erfgebouw gevonden in een kelderruimte.

Met het bouwen van de Hooiberg wordt een cultuurhistorische bebouwing, die past binnen het ensemble aan historische erfbouwing (in de vorm van boerderij, Vlaamse schuur, bakhuis met oven en aangebouwd karschop, en waterput) gecomplementeerd.

De nieuw op te richten Hooiberg heeft 2 gebruiksfuncties, namelijk een overige gebruiksfunctie ter plaatse van een kelder onder het nieuwe gebouw, en op de zolder van het gebouw. Een logiesfunctie is opgenomen op de begane grond van het gebouw.

De logiesfunctie op het adres Heistraat 18, zal met 8 gastenkamers worden uitgebreid.

Elke gastenkamer biedt ruimte voor maximaal 2 personen, in totaal kunnen 16 personen gebruik maken van de Hooiberg als logiesfunctie.

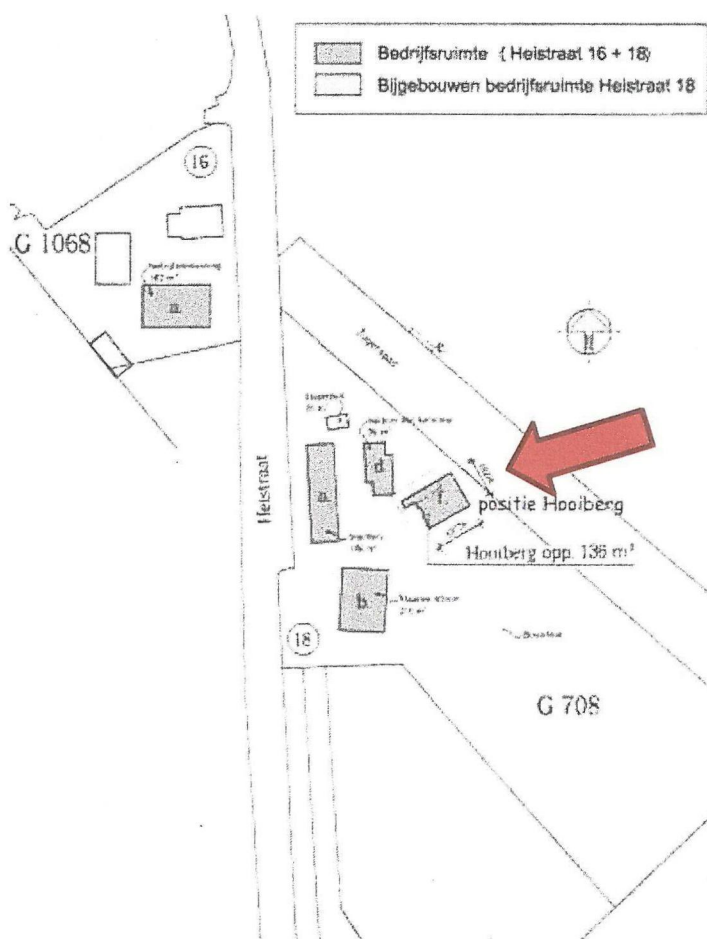
De te bebouwen oppervlakte voor de Hooiberg is 136m². Dat betreft inclusief de toegang tot de kelder. De richting van de te realiseren Hooiberg is zodanig gepositioneerd, dat voor een optimale oriëntatie van het gebouw ten opzichte van het landschap wordt gekozen.

Vanuit een erftoegang is een zichtlijn door het nieuwe gebouw ontworpen, die het gebouw op de begane grond visueel van elkaar scheidt in een linker- en rechtergedeelte. Het zicht biedt beeld op het 'Jagerspad' door middel van een grote pui in de achtergevel van de Hooiberg. Zie afbeelding-10-.

Door de hoogte van de 4 hooimijtroeden blijft het gebouw vanuit de boerderij en Vlaamse schuur te zien. Het uitzicht vanuit de boerderij richting het landschap (weiden met koeien en paarden) blijft daarmee eveneens gehandhaafd.

De waterput op het erf krijgt met de voorgevel van de Hooibergentree een meer prominente plaats op het traditionele Brabantse boerenerf. Zie afbeelding – 11- op pagina 15.

Afbeelding 10 :
'Jagerspad' tussen Landgoed Luchtenburg
En Ulvenhart aan de Heistraat 16/18



Afbeelding 11 : Gewijzigde erfinrichting aan de
Heistraat 18

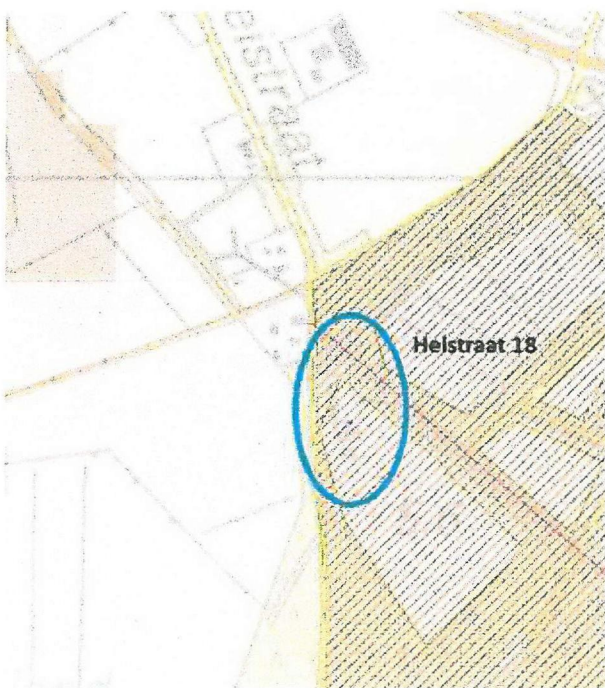
3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord Brabant (2006) bevindt het plangebied zich binnen het grensgebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Zie afbeelding -12-.

In de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde bestaat er een kleine kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Tijdens eerder uitgevoerde grond/bodemwerkzaamheden op het betreffende terrein (restauratie en renovatie van de Vlaamse schuur en bakhuis met over en aangebouwd karschop) zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Op basis van deze informatie kan worden geconcludeerd dat er voor wat dit aspect betreft, geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de bestemming van het plangebied.



Afbeelding 12 : Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

3.4 Afwijking plan ten opzichte van vigerende planologische situatie

Op basis van de in de vorige paragraaf geschetste huidige en toekomstige planologische situatie zijn de verschillen in bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vast te stellen. Hiermee is het planologisch toetsingskader inzichtelijk geworden. Hierna zijn de belangrijkste vergelijkingen tussen de huidige en toekomstige rechtstoestand genoemd:

Vergelijkingen ten aanzien van de locatie aan de Heistraat 18;

- De bestemming woondoeleinden zal wijzigen in een bestemming conform het nieuwe bouwplan, waarbij een logiesfunctie (voor het nieuwe erfgebouw) zal worden toegestaan. (het nieuwe erfgebouw, de Hooiberg zal opgenomen worden in de reeds eerder verleende vrijstelling zoals voor de logiesfunctie in de boerderij)
- De bezoekers van de accommodatie parkeren reeds op eigen terrein aan de Heistraat 16/18.

3.5 Hydrologische waarden van de natte natuurparel

De locatie van de op te richten Hooiberg bevindt zich op het erf waar een bestaand erfgebouw, de kippenschuur, geamoveerd dient te worden.

Deze bestaande kippenschuur wordt nu gebruikt als bergruimte. Denk daarbij aan tafels en stoelen, materieel voor erfonderhoud etc.

Met het verdwijnen van deze bergruimte dient elders een zelfde opslagruimte te worden voorzien.

Het maximaal te bebouwen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is met het realiseren van de Hooiberg benut. Van een nieuw te bouwen opslagruimte of de bestaande kippenschuur te behouden is derhalve geen sprake.

Daarom is bedacht de bergruimte onder de Hooiberg te bouwen, in de vorm van een kelder.

Formeel geldt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' de volgende bestemmingsomschrijving: - Artikel 29, " De voor Waterstaat Natte natuurparel bufferzone aangegeven gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel".

Onderhavig bestemmingsplan bevat regels ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Deze regeling is opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone' die in hoofdlijnen overeenkomt met dezelfde bestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010".

Het bestemmingsplan stelt, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen een aantal voorwaarden. Twee van deze voorwaarden hebben betrekking op de realisatie van het bouwplan, te weten;

- De oppervlakte voor de kelder bedraagt meer dan 100m² , en
- wordt dieper dan 0,60 mtr onder het maaiveld aangelegd.

Voor de bouw dient daarvoor tevens de activiteit 'Aanlegvergunning' in de omgevingsvergunningaanvraag te worden opgenomen.

Onder artikel 29.2.3. in het bestemmingsplan is tevens de 'Toelaatbaarheid' opgenomen waarin is aangegeven dat een aangevraagde vergunning slechts kan worden verleend *'indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoudt, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de natte natuurparel'*.

Voordat hierover een beslissing kan worden genomen winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de waterbeheerder *De Brabantse Delta*.

4. Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is het plan van de heer Welten verantwoord voor de exploitatie van een 2^{de} logiesaccomodatatie aan de Heistraat 18.

Doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Voor het onderbrengen van een logiesfunctie in de boerderij aan de Heistraat 18 is in 2008 door de gemeente Alphen-Chaam vrijstelling verleend op basis van ex artikel 19 lid1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aangezien de WRO niet meer bestaat, dient de inpassing van het bouwplan te worden opgenomen in de eerder verleende vrijstelling voor het onderbrengen van een logiesfunctie in de boerderij op hetzelfde perceel. Deze mogelijkheid kan door gemeente Alphen-Chaam in een te verlenen omgevingsvergunning worden geboden, wanneer de raad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen verleend.

Hierna wordt aan de hand van de belangrijkste conclusies bepaald in hoeverre is voldaan aan de eisen. Het voorgenomen bouwplan voorziet in de exploitatie van een 2^{de} logiesaccomodatatie op het erf aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC).

Het bouwplan paste in het onlangs nietig verklaarde bestemmingsplan 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', alsook wordt met het plan voldaan aan een aantal belangrijke streefpunten uit het Rijks-, Provinciaal-, en Gemeentelijke beleid. De toevoeging van het aanbod met een pensionaccomodatatie sluit aan op het beleid voor het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. In de landgoederenzone rondom Ulvenhout AC is momenteel relatief weinig aanbod van hoogwaardig en kleinschalige verblijfsaccomodatatie.

Met het realiseren van de Hooiberg wordt een serieuze bijdrage geleverd aan de toeristische beleving van het gebied.

Tevens zal blijken dat het betreffende bouwplan in relatie tot zijn omgeving zowel ruimtelijk-, functioneel-, economisch- en milieuhygiënisch verantwoord is.

Uit een reeds uitgevoerd verkennend bodemonderzoek, d.d. 2007, is gebleken dat de onderzochte locatie geen reden geeft voor nader onderzoek van de bodemkwaliteit.

"de vrijkomende grond mag binnen de onderzochte locatie zonder verder onderzoek binnen de onderzoekslocatie teruggebracht worden" zo staat vermeld in het onderzoek.

De boorlocatie waar het nieuwe erfgebouw gebouwd wordt betreft nr.-9-.

Vanaf 2007 hebben op de betreffende locatie geen activiteiten plaatsgevonden, die de kwaliteit van de bodem negatief zouden kunnen hebben beïnvloed.

Een kopie van dit verkennend bodemonderzoek is naar gemeente Alphen-Chaam verstuurd ter bepaling van de bruikbaarheid ervan.

Op basis van de hiervoor benoemde punten kan worden geconcludeerd dat is voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en er daarom geen bezwaar is tegen de realisatie van het bouwplan aan de Heistraat 18 te Ulvenhout (AC).

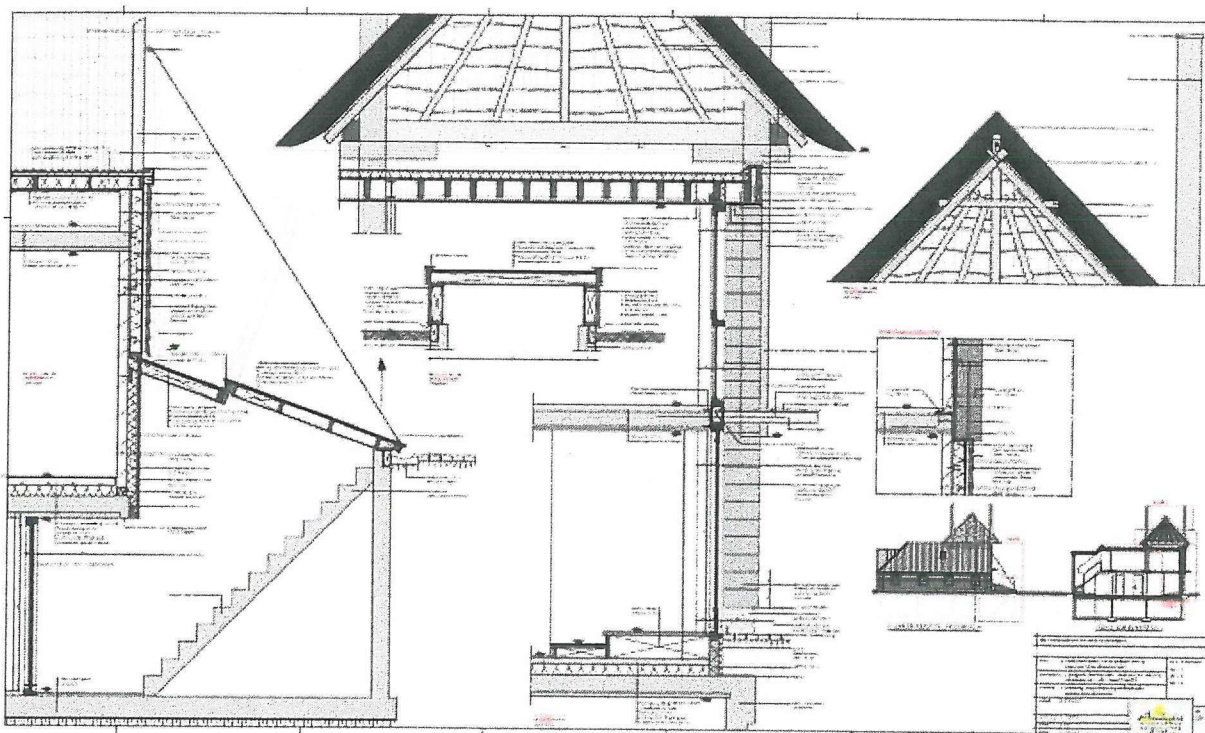
5. Bijlagen

5.1 Bouwplan

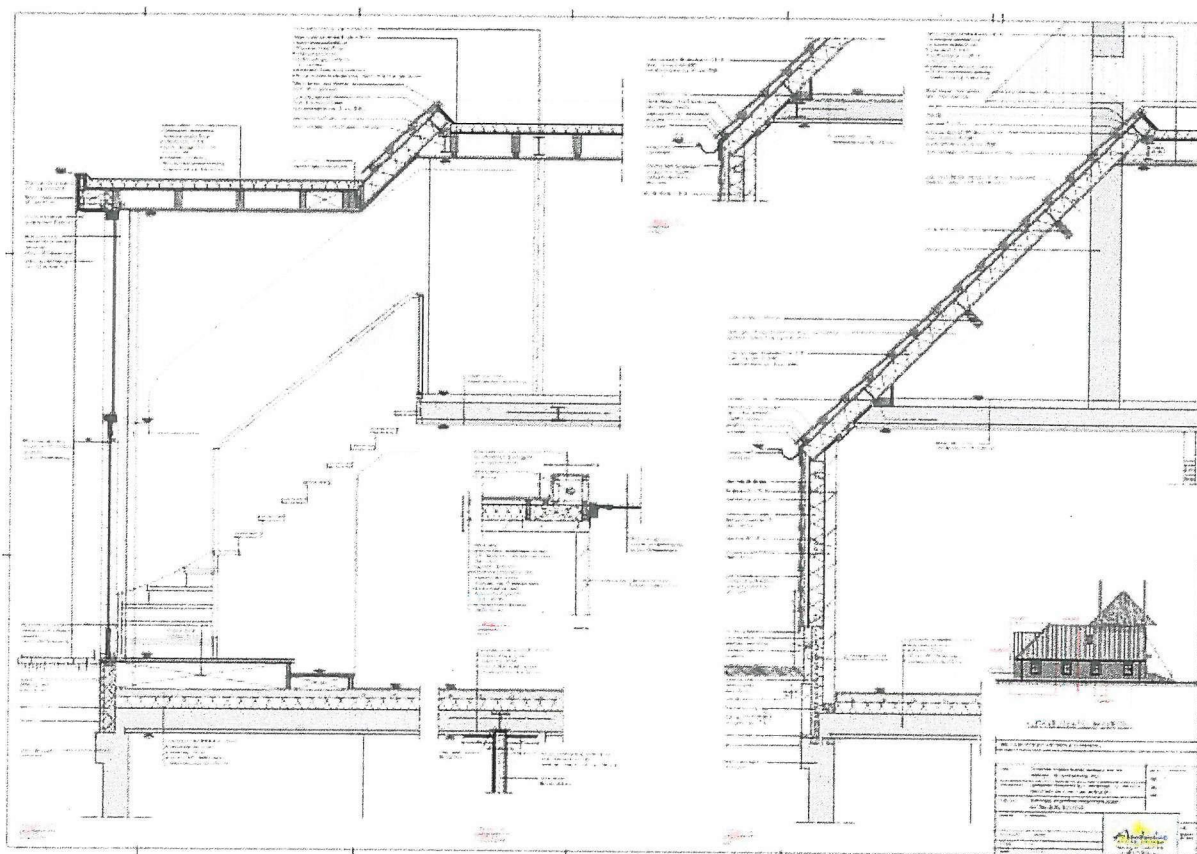
Het bijgaande bouwplan is gerelateerd aan de hand van het onlangs nietig verklaarde bestemmingsplan "Recreatie – verblijfsrecreatie".



Afbeelding 12 : Omgevingsvergunningaanvraagtekening B01 met plattegronden, gevels en doorsneden



Afbeelding 13 : Detailtekening D01 met uitwerking toegang tot kelder en hooimijt



Afbeelding 14 : Detailtekening D02 met uitwerking van o.a. erker achtergevel en dakconstructie.

VI

Kruimelvergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo

25 maart 2014

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam:

gezien de op	31 januari 2014
digitaal onder OLO-nummer	1163155
ingekomen aanvraag voor een	omgevingsvergunning
van	Landgoed Ulvenhart BV
vertegenwoordigd door	B.N.M. Welten
correspondentieadres	Heistraat 16, 4858 RL Ulvenhout AC
voor	het (her)bouwen van een erfgebouw (t.b.v. een kantoorfunctie)

op het perceel, kadastrale gemeente Chaam,
sectie G, nummer 708
plaatselijk bekend **Heistraat 18 te Ulvenhout AC**

Overwegende, dat de activiteiten ‘bouwen’ en ‘planologisch strijdig gebruik’ zijn aangevraagd;
Dat het aangevraagde bouwplan, verwijzende naar de bij de aanvraag gesloten ruimtelijke onderbouwing, in strijd komt met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 december 1996, welk bestemmingsplan weer als het planologisch toetsingskader is gaan gelden als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 11 april 2012 (zaaknr. 201003878/1);

Dat voor het aangevraagde bouwwerk, gelet op het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 1 onder b van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), van het bestemmingsplan kan worden afgeweken;

Dat het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 18 maart 2014 heeft uitgesproken dat het aanvaardbaar is, gelezen de bij de aanvraag overgelegde ruimtelijke onderbouwing en de - voor zover bekende - betrokken belangen afwegende, om voor het project gebruik te maken van voornoemde afwijkingsbevoegdheid;

Dat naar aanleiding van de algemene kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag ook geen reacties c.q. zienswijzen zijn ingekomen bij het college;

Dat wat de aangevraagde bouwactiviteit betreft voor het overige geen weigeringsgronden aanwezig zijn als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 Wabo, met dien verstande dat het bouwwerk niet is getoetst aan redelijke eisen van welstand vanwege de besluitvorming door de gemeenteraad d.d. 12 mei 2011 en 4 april 2013;

Dat op de aanvraag uiterlijk op 28 maart 2014 middels postverzending of uitreiking een inhoudelijke beslissing moet worden bekendgemaakt, dan wel een verlenging van de in artikel 3.9 lid 1 bedoelde beslistermijn moet plaatsvinden;



Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo, en gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 1 onder a van Bijlage II Bor;

B E S L U I T E N :

aan Landgoed Ulvenhart BV
voornoemd,

de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit **bouwen** (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en de activiteit **planologisch strijdig gebruik** (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) te VERLENEN, overeenkomstig de onderstaande bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en overige bescheiden:

<i>Digitaal ingediende stukken:</i>	<i>Geregistreerd onder nummer:</i>
Aanvraagformulier	2014i00623
Tekening bestaande toestand d.d. 29-1-2014	2014i00624
Verkennd bodemonderzoek d.d. 11-10-2007	2014i00625
Ruimtelijke onderbouwing d.d. 29-1-2014	2014i00626
Statische berekening Luidendijk d.d. 29-1-2014	2014i00627
Bouwbesluit-berekeningen d.d. 27-1-2014	2014i00628
Plattegrond, dwarsdoorsnede en linkerzijgevelaanzicht d.d. 29-1-2014	2014i00629
Tekening gewijzigde situatie d.d. 29-1-2014	2014i00630
Tekening gevelaanzichten d.d. 29-1-2014	2014i00631
Tekening technische gegevens/fundering/riolering d.d. 29-1-2014	2014i00632
Detaildoorsnede A-A d.d. 29-1-2014	2014i00633
Verticale detaildoorsnede d.d. 29-1-2014	2014i00634
Plattegrond met oppervlakten GO/VG d.d. 29-1-2014	2014i00635
Tekening uitgangspunten balansventilatieberekening d.d. 29-1-2014	2014i00636

Alphen, 25 maart 2014

Namens

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM,

mevr. F.M.M. Conrads
afdelingshoofd Publiekszaken

Inhoud:	57 m ³
Oppervlakte:	20 m ²
Bouwkosten:	€ 30.000,00
Leges (bouwen):	€ 780,00



