



AFSCHRIFT

Omgevingsvergunning BLA-2015-0008

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van dhr. W.F.P. van der Heijden voor het restaureren van een woonboerderij. De aanvraag gaat over Hoogcasteren 18A te Hoogeloon.

Aangevraagde activiteiten

Blijkens het ingediende aanvraagformulier is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Bevoegd gezag

Gelet op artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, zijn wij het bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er inhoudelijk en procedureel voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat alle voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden met elkaar worden afgestemd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. Op deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en de Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 4 november 2010 aangegeven voor dergelijke aanvragen om omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen af te willen geven, maar de besluitvorming over te laten aan het college van burgemeester en wethouders van Bladel.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet de categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).



Na ontvangst van de aanvraag op 30 december 2014 hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is meerdere malen in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor. We hebben nog aanvullende gegevens ontvangen op 15 december 2015.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Ingediende zienswijze

Op 3 februari 2016 hebben wij het ontwerpbesluit gepubliceerd in De Kempenaer en de Staatscourant. Van 4 februari 2016 tot en met 16 maart 2016 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door één instantie, zijnde de provincie Noord-Brabant, gebruik gemaakt.

Besluit

Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning middels afwijking van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2:12, lid 1, onder a onder 3 van de Wabo.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de aanvraag / vergunning:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 30 december 2014;
- Bestektekening blad 401 met stempeldatum ontvangst 7 september 2015;
- Bestektekening blad 402 met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Bestektekening blad 403 met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Constructieschema blad B01 met stempeldatum ontvangst 18 maart 2015;
- Statische berekening van 12 maart 2015 met stempeldatum ontvangst 18 maart 2015;
- Inrichtingsplan Joost Strijbos 2015 met stempeldatum ontvangst 7 september 2015;
- Rapport resultaten grondonderzoek en analyse grondwaterregime van Lankelma, gedateerd 11 juni 2015, met stempeldatum ontvangst 16 juni 2015;
- Berekening Rc-waardes gedateerd 9 maart 2015, met stempeldatum ontvangst 18 maart 2015;
- Epc-berekening gedateerd 26 januari 2015 met stempeldatum ontvangst 18 maart 2015;
- Bouwbesluit toetsing gedateerd 10 maart 2015, met stempeldatum ontvangst 18 maart 2015;
- Inschrijfbegroting met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 16 september 2015;
- Werkomschrijving restauratie gedateerd mei 2015 met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Bouwhistorische verkenning met waardestelling met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Spanttekening met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Detailtekeningen met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Restauratieplan woonboerderij Hoogcasteren tegenover nummer 17 Hoogeloon, gedateerd mei 2015, met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015;
- Monumenteninventarisatie januari 2003, met stempeldatum ontvangst 19 mei 2015.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Dit besluit treedt in werking indien de beroepstermijn is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit is ingekomen.



Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw beroepschrift moet staan tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Verder moet u uw naam, adres en de datum vermelden én het beroepschrift ondertekenen.

U moet een kopie van het besluit op uw bezwaarschrift meesturen. Het is niet nodig om alle stukken uit de procedure aan de rechtbank te sturen. Als u beroep instelt, vraagt de rechtbank alle van belang zijnde stukken op bij het college van burgemeester en wethouders.

Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kunt u aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep hebt ingesteld. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen, omdat onmiddellijke uitvoering van het besluit voor u onherstelbare gevolgen kan hebben. U moet het verzoek sturen naar:

Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U bent voor deze procedure extra griffierecht verschuldigd. U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Eersel, **15 APR. 2016**

Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking Kempengemeenten, afdeling VTH de Kempen,
Namens burgemeester en wethouders van Bladel,



Deon van Schijndel
Teamcoördinator Vergunningen

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 8.470,00.

Voor het betalen van de verschuldigde leges is een nota bijgevoegd.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

- | | |
|-------------|------------|
| - Bouwleges | € 8.470,00 |
|-------------|------------|



Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van deze vergunning dient contact op te nemen met de afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering, team Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Bladel (0497-361636 of e-mail: bouwmelding@bladel.nl):
 - o bij aanvang van de werkzaamheden;
 - o bij het gereed zijn van het grondwerk;
 - o ten behoeve van de controle van de riolering voordat de rioleringssleuf wordt gedicht;
 - o minimaal twee dagen voordat de fundering en de vrijdragende vloeren worden gestort;
 - o bij voltooiing van het bouwwerk.
- Met betrekking tot het peil en het uitzetten van het bouwwerk dient u vooraf contact op te nemen met Gemeente Bladel afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering, team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (0497-361636);
- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
- Met de werkzaamheden mag niet gestart worden voordat bij de gemeente drie weken voor de start van de uitvoering in drievoud zijn ingediend de constructietekeningen en -berekeningen van alle constructie onderdelen.
- Vóór de aanvang van de werkzaamheden moet een gevelsteen en een dakpan aan de afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering, team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden overgelegd.
- Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit 2012 eisen worden gesteld dienen in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister erkende afgegeven verklaring. Bouwproducten zonder bovengenoemd certificaat of markering mogen worden toegepast mits gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut.
- Het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen terrein en moet afgevoerd worden via de riolering (of een in de omgeving aanwezige sloot).
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2, e.e.a. conform artikel 2.215 van het Bouwbesluit 2012 .
- Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op een inwendige scheidingsconstructie tussen een woning en een niet in de woning gelegen ruimte.
- 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.
- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, dienen de verdere werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden.
- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, zijn de bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld stillegging van de werkzaamheden, melding aan de gemeente,

het doen van onderzoek (PvE ter goedkeuring voorleggen) en zonodig het laten doen van opgravingen voor vergunninghouder.

- De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden systeem. De rioleringsbuis voor afvoer van het vuil water (DWA) moet worden uitgevoerd in een buis, roodbruin van kleur, met een afmeting van max. 125 mm. De rioleringsbuis voor afvoer van het hemelwater (HWA) moet worden uitgevoerd in een buis, grijs van kleur, met een afmeting van max. 160 mm.
- Indien u tijdens de (ver)bouw tijdelijk gebruik wilt maken van de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een bouwcontainer of voor opslag van bouwmaterialen kunt u contact opnemen met de gemeente over de mogelijkheden.

Voor het plaatsen van bijvoorbeeld een container op gemeentelijk terrein moet u in alle gevallen toestemming vragen. Als deze op het openbaar gebied wordt geplaatst zonder deze toestemming, bent u in overtreding van het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening (A.P.V.) art. 2:10

U bent dan altijd aansprakelijk voor alle materiële en immateriële schade die daar mogelijkerwijs uit voortvloeit.

Een formulier daarvoor kunt u aanvragen / ophalen bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis of downloaden op de website. Het ingevulde formulier stuurt u terug naar de gemeente (afdeling Ontwikkeling).

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

- geen voorschriften aanvullend op de aanvraag van toepassing.



Bijlage 2

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de Bouwverordening Gemeente Bladel;
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch", "Waarde – archeologie 3";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik is vereist;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Bladel;
- de gecombineerde welstands- en monumentencommissie op 30 oktober 2015 heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits haar advies wordt overgenomen;
- de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning voldoen aan dit advies;
- het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- ter plaatse het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" van kracht is;
- het perceel kadastraal bekend is onder gemeente Bladel, sectie M, nummer 246 en plaatselijk bekend is onder Hoogcasteren ongenummerd tegenover huisnummer 17 in Hoogeloon (verder te noemen Hoogcasteren ong.);
- aan het perceel Hoogcasteren ong. de bestemming "Agrarisch" is toegekend;
- ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond bestemd voor "Agrarisch" de (her-)bouw van een woning niet toestaat;
- de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van een langgevelboerderij/woning met een lengte van ruim 25 meter en een diepte van ongeveer 10 meter;
- op de huidige locatie in het verleden een historische boerderij heeft gestaan, die inmiddels in een dermate slechte kwaliteit verkeerd dat herbouw noodzakelijk is;
- de initiatiefnemer deze boerderij wil restaureren/herbouwen met behoud/herstel van de aanwezige cultuurhistorische elementen, waarbij de omvang van de woning gelijk blijft aan de contouren van het oorspronkelijk gebouw;
- de herbouw van de woning conform het door de Gecombineerde Welstands-Monumentencommissie op 30 oktober 2015 goedgekeurde restauratieplan moet gebeuren;
- de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;
- in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

- het ingediende bouwplan een typische langgevelboerderij betreft, wat qua type woning het karakteristieke beeld van de lintbebouwing in de Kempen bepaalt;
- door het bouwen van deze woning omliggende gronden en bouwwerken (zoals onder andere agrarische bedrijven) niet worden geschaad of afbreuk wordt gedaan in hun gebruiksmogelijkheden en/of hun bedrijfsvoering;
- in het woningbouwprogramma de toevoeging van een enkele woning in het buitengebied wordt voorzien;
- de locatie bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied planologisch wordt vastgelegd, zoals vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing en de anterieure overeenkomst;
- wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend;
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning alsmede de op 30 december 2014 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende bescheiden met ingang van 4 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;
- gedurende deze termijn door eenieder zienswijzen naar voren konden worden gebracht;
- in deze periode (tijdig) één zienswijze door de provincie Noord-Brabant is ingediend;
- de zienswijze door hen is ingediend, omdat de gemeente verzuimd heeft om het plan in het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht) aan hen aan te bieden;
- de provincie aangeeft dat de herbouw van dit monument tot woning passend is op grond van artikel 7.7, lid 3b van de Verordening ruimte 2014 (geldig vanaf 15 juli 2015), mits de aanbevelingen die door het Monumentenhuis Brabant b.v., zoals verwoord in de bijlage "Bouwhistorische verkenning met waardestelling" worden opgevolgd;
- het plan met ingediende stukken de basis zijn om de historische elementen te respecteren;
- dat de verwerking van de aanbevelingen van het Monumentenhuis zijn beoordeeld door de gecombineerde Welstands- en Monumentencommissie op 30 oktober 2015;
- het ingediende bouwplan voldoet aan deze eisen;
- er, gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de gevraagde ontheffing en omgevingsvergunning niet te verlenen en de ontheffing overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het bouwplan en wij van mening zijn dat de gevraagde ontheffing voor dit bouwplan ook slechts een geringe ruimtelijke invloed zal hebben op de omgeving.

Voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn aan deze activiteit verbonden:

1. Anterieure overeenkomst inzake planschade, d.d. 16 december 2015;
2. Bouwen conform het goedgekeurde restauratieplan d.d. 30 oktober 2015;
3. Realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. Realiseren van een nieuw aan te leggen sloot op eigen terrein met een oppervlakte van 75 m² en een inhoud van 40 m³;
5. Het perceel landschappelijk inpassen volgens het aangeleverde tuinplan, ontvangen d.d. 7 september 2015, zoals ook is opgenomen in de anterieure overeenkomst en de ruimtelijke onderbouwing.