



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : BLA-2015-0161
Documentnummer : 16.S005318
Datum aanvraag : 15 april 2015
Datum besluit : 7 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Bladel,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het: veranderen van een bedrijfswoning t.b.v. kleinschalige verblijfsrecreatie en
handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
aan het adres: De Uitgang 16 te Bladel
op het kadastraal perceel: BDL01
sectie/nummer(s): K-708

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen;
- de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag;
- gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden aanwezig zijn voor deze aanvraag;
- gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- geen andere activiteiten onlosmakelijk zijn verbonden en/of aanhaken anders dan zijn opgenomen in deze aanvraag;
- voor deze aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing is;
- met betrekking tot de voorbereiding van een beschikking op een aanvraag om omgevingsvergunning waarop de uitgebreide procedure van toepassing is, de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd;
- het aangepaste ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 15 april 2015 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden liggen met ingang van donderdag 1 juni 2017 tot en met woensdag 12 juli 2017 ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht;

- in deze periode wel zienswijzen zijn ingediend;
- de behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a;
- gelet op de zienswijzen de voorschriften verbonden aan deze vergunning zijn aangepast;
- gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

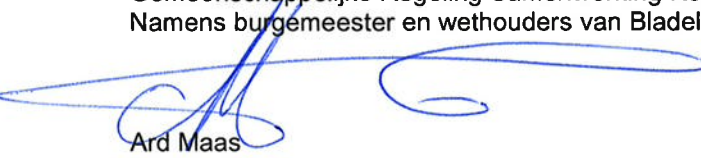
besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

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

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



Ard Maas
Medewerker vergunningen
team Vergunningen

Bent u het oneens? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

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

Inwerkingtreding besluit

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



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening 2010';
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 1" met de dubbelbestemming "Archeologie 5";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 en de bedoelde gronden zijn bestemd als Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1.
- Het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat het geldende bestemmingsplan niet voorziet in een de nevenactiviteiten kleinschalige groepsaccommodatie en caravanstalling op dit perceel;
- aan het project kunnen wij meewerken door het afwijken van de regels als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo;
- dat de gemeenteraad bij besluit d.d.21 mei 2015 op grond van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft verklaard dat voor het voeren de vergunningsprocedure geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- dat op grond hiervan zij bevoegd zijn om de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan te behandelen;
- dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat zij zich kunnen verenigen met de ruimtelijke onderbouwing en alle hieraan ten grondslag liggende nadere onderzoeken;
- dat zij van oordeel zijn dat de met het bestemmingsplan strijdige gevraagde omgevingsvergunning uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;
- dat de ontwerpvergunning op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage heeft gelegen van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017
- dat gedurende de termijn van ter inzagelegging van de ontwerp vergunning twee zienswijze zijn ingediend.

Bijlage 1a**Behandeling zienswijzen**

De omgevingsvergunning De Uitgang 16 Bladel heeft van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder 1 reactie van een wettelijk vooroverleg partner en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Het college heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over de omgevingsvergunning betrokken.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage lag, is naar voren gekomen dat in hoofdstuk 3.2 "Provinciaal beleid" in de paragraaf onder "verordening ruimte" de verkeerde artikelen worden genoemd en uitgeschreven staan. Hierin worden de artikelen 6.10 en 6.11 uit de Provinciale verordening ruimte 2014 genoemd. Gronden waar artikel 6 voor geldt zijn op de verbeelding aangeduid als "groenblauwe mantel". De locatie Uitgang 16 is echter gelegen binnen de aanduiding "gemengd landelijk gebied" zoals bedoeld in artikel 7 van diezelfde Provinciale verordening ruimte 2014. Er is in dit geval sprake van een verschrijving in de ruimtelijke onderbouwing. De Provincie heeft op dit punt geen zienswijze ingediend.

De omgevingsvergunning passen we ambtshalve op de volgende onderdelen aan:

Ruimtelijke onderbouwing

Op bladzijde 25 en 26 van de ruimtelijke onderbouwing wijzigt:

In de regels behorende bij de zone "gemengd landelijk gebied" zijn de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor recreatieve activiteiten (artikel 6.10 en specifiek 6.11).

6.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
 - b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*



2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
 - b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering..

Het wijzigt in:

In de regels behorende bij de zone "gemengd landelijk gebied" zijn de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor recreatieve activiteiten (artikel 7.10 en specifiek 7.13).

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een

recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.

2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant, P.M.A. Van Beek

Datum zienswijze: 19 december 2016, kenmerk: C2200691/4127279

Ontvangen: 19 december 2016, registratienummer 16ik.08029.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Er wordt geconstateerd dat de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing nog niet voldoende conform artikel 3.2 van de Provinciale verordening ruimte 2014 is geborgd.

Beoordeling zienswijze

De provincie Noord-Brabant heeft het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). De provincie Noord-Brabant merkt op dat er in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De zienswijze heeft betrekking op de borging van de kwaliteitsverbetering. Volgens de Provincie Noord-Brabant dient als voorwaarde in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat de beoogde voorzieningen alleen mogen worden gerealiseerd als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan wordt aangelegd en in standgehouden. De zienswijze leidt wel tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Standpunt gemeente:

Het door de Provincie Noord-Brabant aangehaalde punt is inderdaad niet expliciet geborgd in de omgevingsvergunning. Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening. De gemeente zal hiervoor een wijziging moeten aanbrengen in de ontwerp omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning:
om tegemoet te komen aan de opmerking over de borging van de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zal in bijlage 2 van de omgevingsvergunning BLA-2015-0161 als voorschrift worden opgenomen:
De kleinschalige groepsaccommodatie en de caravanstalling mogen alleen gerealiseerd worden wanneer er



conform het inrichtingsplan, welke is toegevoegd als bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in standgehouden.

Omgevingsvergunning

Op bladzijde 5, wijzigt bijlage 2.

In bijlage 2 van de omgevingsvergunning BLA-2015-061 de regel: "geen nadere voorschriften voor deze activiteit van toepassing." Vervangen door: "De kleinschalige groepsaccommodatie en de caravanstalling mogen alleen gerealiseerd worden wanneer er conform het inrichtingsplan conform bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in standgehouden."

Zienswijze 2: Achmea rechtsbijstand, dhr. R. Scholten namens dhr. C.L. Tijssen

Datum zienswijze: 10 januari 2017, kenmerk R206880996

Ontvangen: 11 januari 2017, registratienummer 17ik.00226.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Dhr. Tijssen (De Uitgang 15) woont in de nabijheid van het perceel waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft. Dhr. Tijssen vreest dat het plan voor hem nadelige gevolgen heeft. Het plan leidt volgens dhr. Scholten (Indiener namens dhr. Tijssen) tot aantasting van het woongenot van dhr. Tijssen. Er wordt gevreesd voor precedentwerking en dat onder het mom van recreatie er in het vervolg wellicht meerdere woningen of bedrijfsgebouwen geschikt gemaakt worden voor bewoning in zijn omgeving.

Een van de aangehaalde punten betreft de, volgens dhr. Scholten, in strijd met de rechtszekerheid zijnde legalisatie van het jarenlange strijdige gebruik van de voormalige bedrijfswoning. Volgens hem wordt de initiatiefnemer beloond voor het strijdige gebruik ondanks enkele handhavingsverzoeken.

De vrees van dhr. Tijssen wordt gevoed door de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt betoogd dat als gevolg van de woning het mogelijk is zowel groepen als alleenstaanden of koppels te ontvangen. Dhr. Scholten haalt aan dat overnachtingen in de hiervoor genoemde groepssamenstellingen niet is toegestaan onder de bestemming 'groepsaccommodatie'. Volgens dhr. Scholten zou het college een strikte en duidelijke definitie moeten bepalen op grond waarvan slechts groepen gebruik mogen maken van het recreatieve nachtverblijf.

Er heerst eveneens vrees bij de heer Tijssen over een waardedaling van zijn woning na realisering van plan en geeft aan dat dit doormiddel van goede ruimtelijke ordening zoveel als mogelijk wordt beperkt. Het zou volgens dhr. Scholten een reden te meer zijn om af te zien van medewerking aan het plan.

Beoordeling zienswijze

De ingediende zienswijze kent inhoudelijk meerdere punten:

Beoordeling t.a.v. aantasting woongenot en precedentwerking:

In de zienswijze wordt in de kop van alinea 4 gesteld dat het plan leidt tot aantasting van het woongenot van dhr. Tijssen. Afgezien van de kop van de betreffende alinea worden voor deze veronderstelling verder geen inhoudelijke argumenten aangedragen waaruit blijkt dat er daadwerkelijk aantasting van diens woongenot optreedt.

Daarnaast is de gemeente van mening dat de angst voor precedentwerking niet reëel is. Onderhavige situatie is al langere tijd aanwezig op dit perceel en voorheen was deze invulling van de oude bedrijfswoning ook rechtstreeks toegestaan middels het bestemmingsplan. Het gebruik en de invulling van deze oude bedrijfswoning is al langere tijd bekend en in procedure bij de gemeente. De gemeente is van mening dat dit een uitzonderlijke situatie is en dat de kans dat er zich in de toekomst exact gelijke gevallen melden zeer klein is. Verder zal per geval bekeken worden of een dergelijke ontwikkeling ter plaatse wenselijk is.

Ook bestaat momenteel al een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 om medewerking te kunnen verlenen aan verbrede landbouw als nevenactiviteit bij een agrarische hoofdactiviteit. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van kleinschalige verbrede landbouw als nevenactiviteit en geen negatief effect op het woongenot heeft. Dit wordt mede ingegeven doordat er geen nieuwe bebouwing voor mag worden opgericht en de activiteiten een kleinschalig karakter hebben.

Beoordeling t.a.v. definitie kleinschalige groepsaccommodatie en groepssamenstelling:

Zoals beleidsmatig is vastgelegd in de plattelandsnota van Bladel is het mogelijk om nevenactiviteiten te ontwikkelen bij een agrarische hoofdactiviteit. Echter wordt middels de term 'kleinschalige verblijfsrecreatie' geborgd dat het om de ontwikkeling van een nevenactiviteit gaat. Bij de doorvertaling in het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 is in de begrippenlijst de term 'verblijfsrecreatie klein' als volgt uiteengezet:

"Een verblijf in een gedeelte van een eigen woning of bijgebouw of op een afgebakend terrein dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf met maximaal 10 bedden / standplaatsen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen."

Het pand waarin de recreatieve activiteiten worden beoogd is een bedrijfsgebouw. Uitgaande van de begripsdefinitie voor kleinschalige verblijfsrecreatie past het plan niet binnen de definitie, daar het geen eigen woning dan wel bijgebouw betreft. De gemeente is van mening dat, middels de omgevingsvergunning waar de ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt, in dit geval van de begripsdefinitie kan worden afgeweken en deze vorm van recreatie wel in een bedrijfsgebouw mogelijk is. De ruimtelijke impact van het gebouw op de omgeving wordt niet vergroot wanneer de omgevingsvergunning voor de kleinschalige verblijfsrecreatie wordt verleend. Het plan is daarom inpasbaar binnen een goede ruimtelijke ordening. Voorheen waren deze kleinschalige verblijfsrecreatieve activiteiten rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Omdat de aanvrager hier destijds al op heeft ingespeeld en daardoor geen vergunning had wordt hij nu benadeeld. Later is het bestemmingsplan hierop aangepast en is er voor de nevenactiviteit een afwijking omgevingsvergunning voor benodigd. Omdat deze activiteiten al sindsdien in het bedrijfsgebouw aanwezig zijn zouden deze activiteiten zelfs onder het overgangsrecht geplaatst kunnen worden. Destijds had aanvrager deze rechten dan ook op grond van het bestemmingsplan. Echter wordt ervoor gekozen de situatie te vergunnen, zodat er helderheid komt voor alle partijen. Daarmee wordt tevens tegemoet gekomen aan het standpunt van de rechtbank d.d. 9 januari 2015 en 25 februari 2016.

In de zienswijze wordt aangegeven dat dhr. Tijssen vreest voor (permanente) bewoning zonder dat er sprake is van recreatief verblijven. Het voorkomen van een situatie waarin van bewoning sprake is, is enerzijds een handhavingsskwestie. Anderzijds is het ook een van belang dat er een duidelijkere definiëring is van het gebruik als groepsaccommodatie.

De in de ruimtelijke onderbouwing gebruikte term 'brede groepsaccommodatie' werkt nu nog verwarrend. Het begrip 'brede groepsaccommodatie' wordt in de ruimtelijke onderbouwing vervangen door 'kleinschalige groepsaccommodatie'. Om tevens de begripsdefinitie voor groepsaccommodatie te verduidelijken wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een (gedeelte van) een gebouw, dat is bestemd voor periodiek nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen. Groepen kunnen bestaan uit meerdere personen, niet zijnde een huishouden, en uit al dan niet individuele deelnemers aan groepsactiviteiten, die verband houden met de hoofdfunctie op hetzelfde perceel. Een kampeerboerderij en kamp(eer)huis vallen onder het begrip groepsaccommodatie."*

Ook is niet gedefinieerd wat onder een 'groep' wordt verstaan. De gemeente is van mening dat het te ver gaat om aan het begrip 'groep' een minimumaantal personen te koppelen. Een groep kan immers ook bestaan uit 10 mensen, die elkaar niet kennen maar een weekend aan dezelfde activiteiten deelnemen. Het is belangrijk dat het groepsverband samenhangt met de (groeps)activiteiten die worden ondernomen (recreatieve en educatieve activiteiten, etc.) en niet met de samenstelling van de groep(en) mensen die er telkens verblijven. Die activiteiten zijn dan weer gekoppeld aan de hoofdfunctie op het terrein, in dit geval de agrarische paardenhouderij.



Beoordeling t.a.v. planschade

Planschade afwenteling is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen dhr. Bax en de gemeente Bladel. Er worden in de zienswijze geen argumenten aangehaald waarom de ontwikkeling van de kleinschalige groepsaccommodatie als nevenactiviteit leidt tot waardedaling van het eigendom van dhr. Tijssen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat dit niet aannemelijk is. Er mag immers in de huidige situatie weliswaar onder het overgangsrecht ook kleinschalige verblijfsrecreatie worden ontplooid. De ruimtelijke impact van de activiteiten welke het college voornemens is te vergunning zijn nihil.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning:

Ruimtelijke onderbouwing

Op bladzijde 12, wijzigt de zin: "De activiteit betreft dan ook een brede groepsaccommodatie." naar "De activiteit betreft dan ook een kleinschalige groepsaccommodatie."

Op Bladzijde 12, wordt toegevoegd aan alinea 2.3.3: "Onder een groepsaccommodatie wordt in dit document verstaan: "Een (gedeelte van) een gebouw, dat is bestemd voor periodiek nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen . Groepen kunnen bestaan uit meerdere personen, niet zijnde een huishouden, en uit al dan niet individuele deelnemers aan groepsactiviteiten, die verband houden met de hoofdfunctie op hetzelfde perceel. Een kampeerboerderij en kamp(eer)huis vallen onder het begrip groepsaccommodatie.""

Op bladzijde 51, wijzigt de zin: "In deze ruimtelijke onderbouwing is de wens van de eigenaar van het perceel aan de Uitgang 16 te Bladel om kleinschalige verblijfsrecreatie (brede groepsaccommodatie) mogelijk te maken in een bestaand bedrijfsgebouw, beschreven en onderbouwd." naar "In deze ruimtelijke onderbouwing is de wens van de eigenaar van het perceel aan de Uitgang 16 te Bladel om kleinschalige verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie) mogelijk te maken in een bestaand bedrijfsgebouw, beschreven en onderbouwd."

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de volgende nadere voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- de houder van deze vergunning moet contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - bij aanvang van de werkzaamheden;
 - bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen;

Activiteit afwijken bestemmingsplan

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

- De kleinschalige groepsaccommodatie en de caravanstalling mogen alleen gerealiseerd worden wanneer er conform het inrichtingsplan, welke is toegevoegd als bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in standgehouden.



Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Aanvraagformulier Omgevingsvergunning (De Uitgang 16, Bladel.pdf)	15-04-2015	15si.01894
Bijlage 1 toets geur (20150413_1546_BronMax_pdf.pdf)	15-04-2015	15si.01899
Bijlage 2 Toets geur (20150413_1546_ObjectGeur_pdf.pdf)	15-04-2015	15si.01895
Bijlage 3 toets ISL3a Uitgang 18 (ISL3a De Uitgang 18_20150413_194603_pdf.pdf)	15-04-2015	15si.01893
Bijlage 4 Toets ISL3a Uitgang 25 (ISL3a De Uitgang 25_20150413_175011_pdf.pdf)	15-04-2015	15si.01891
Ruimtelijke Onderbouwing BRO (1756795_1467701809453_RO_211X08183_088250_3_17052016_OLO.pdf)	14-11-2016	16.S005318
Tekening Plattegronden Blad nr. P1 (1756795_1467702059174_Verblijfssacc_De_Uitgang_16_2016-04-15.PDF)	05-07-2016	16.S005251

ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

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

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

Afscheiding van het bouwterrein

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

Bemalingen

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van de bouwwerken schaadt.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij:

- werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd;
- hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd;
- water uit een watergang wordt onttrokken;

is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website http://www.dommel.nl/algemene_onderdelen/zoeken/@229252/keur/.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Hierbij kun je denken aan de volgende activiteiten:

- bouwen van meer dan 2000 m² verhard oppervlak;
- duikers aanleggen in een watergang;
- objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (denk aan bomen, hekwerk, bouwwerk, etc);
- aanleggen en dempen van een watergang;
- stuw plaatsen in een watergang;
- lozen van water in een watergang;

Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website http://www.dommel.nl/algemene_onderdelen/zoeken/@229252/keur/.

Voor specifieke informatie over het watersysteem kunt u naar de webpagina:

<http://dommel.webgispublisher.nl/Default.aspx?map=Watertoets>. De (spel)regels liggen vast in de Keur 2013 en de Legger.

Melden van werken bij lage temperaturen

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

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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



Scheiden bouw- en sloopafval

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

Overige opmerkingen bij deze vergunning

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

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

Algemene eisen

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

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek, boek 5, zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Voor de tekst kunt u ook terecht op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels".

Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

De voorzieningen van elektriciteit, gas en water dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, UPC, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is dient deze, te alle tijden en tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.

Rooilijncontrole

Een bouwwerk is niet zomaar te verplaatsen, daarom is het belangrijk dat er meteen op de **juiste plaats** wordt gebouwd. Om dit te waarborgen vindt de gemeente het (in geval van nieuwbouw) noodzakelijk om een rooilijncontrole uit te voeren. Kijk voor meer informatie hierover op onze website (gebruik als zoekterm 'rooilijncontrole').

De landmeter komt uw bouwwerk meten

Vanwege diverse wettelijke regelingen en landelijke ontwikkelingen is het nodig dat de gemeente beschikt over een betrouwbare en actuele informatie van onder andere gebouwen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, etc. Deze informatie wordt deels ook landelijk beschikbaar gesteld. Daarom worden ook veranderingen aan bouwwerken ingemeten. Zodra uw bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van SSC de Kempen namens de gemeente een bezoek brengen aan uw bouwlocatie om de verandering in te meten. Wij verzoeken u hieraan medewerking te verlenen.

Archeologie

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

Intrekken omgevingsvergunning

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

