

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen;

Van	5.1.2e Kalkhofseweg 28a 5.1.2e HAPS
Ontvangen op	21 december 2023
Kenmerk	Z2023-00007892
Nummer Omgevingsloket	8294135
Om medewerking voor het project	Het splitsen van een boerderij naar 3 zelfstandige wooneenheden
Op het perceel aan	Kalkhofseweg 28, 5.1.2e HAPS

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen voor het splitsen van een boerderij naar 3 wooneenheden aan de Kalkhofseweg 28 in Haps.

Burgemeester en wethouders hebben op basis van de “verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Land van Cuijk”, artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de bij dit besluit behorende tekeningen, besloten u de volgende nummeraanduiding te geven:

- Kalkhofseweg 28, 5.1.2e HAPS
- Kalkhofseweg 28c, 5.1.2e HAPS
- Kalkhofseweg 28d, 5.1.2e HAPS

Zie bijlage voor kaart met locatie huisnummer.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Regels

Algemeen:

- Sloop van het karakteristieke pand is niet toegestaan.
- De opzet en de indeling van de gevels dienen herkenbaar te blijven.
- Beeldbepalende elementen worden behouden.
- De bestaande dakkapel aan de voorzijde moet worden verwijderd.
- Na splitsing van de boerderij, mag er geen uitbreiding van de inhoud plaatsvinden. Dit betekent dat de wooneenheden voldoende groot moeten zijn, zodat er na splitsing geen behoefte is aan uitbreiding. De inhoud dient per wooneenheid na splitsing min. 450 m3 te bedragen. Hierbij wordt aangesloten bij de wijzigingsbevoegdheid.



- Er moet voor een bedrag van € 5.1.2f aan tegenprestatie (IOV) worden ingezet voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Deze gegevens worden getoetst bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen.

Realiseren en instandhoudingsplicht parkeerplaatsen op eigen terrein:

- Door vergunninghouder, of een eventuele rechtsopvolger, wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd volgens de tekening 'Bestektekening' met kenmerk D D2024-00033489 d.d. 26-6-2024 die bij dit besluit hoort.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven.
- De minimale afmetingen van deze parkeerplaatsen dienen 2,5 x 5,0 meter te bedragen met een manoeuvreerruimte van 6 meter.

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor:

Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen binnen de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010', 'Buitengebied 2016, herziening' en 'paraplubestemmingsplan Parkeren Land van Cuijk'.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Land van Cuijk 2013'

Dit plan verwijst naar de 'Nota parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk' waar de normen voor het parkeren bij een woning zijn aangegeven. Onder *Regels* is het totaal aan parkeerplaatsen op eigen terrein aangegeven.

Interim omgevingsverordening (IOV)

Op basis van de IOV van de provincie Noord-Brabant dient een te splitsen woonboerderij met de aanduiding 'karakteristiek' te voldoen aan de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Een te splitsen woonboerderij met de aanduiding karakteristiek dient te voldoen aan artikel 5 'maatwerk omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij' Hiervoor gelden de volgende voorwaarden;

- De splitsing is inpandig;
- Beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;
- Bij de situering van bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;
- Behoud van het beeldbepalende karakter bij het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

Voor het toevoegen van een wooneenheid geldt een tegenprestatie van € 5.1.2f per toe te voegen wooneenheid. Er worden 2 wooneenheden toegevoegd dus totaal € 5.1.2f.

De aanvraag is aan bovenstaande voorwaarden getoetst, het plan bevat voldoende karakteristieke waarden om de splitsing naar 3 eenheden (planologisch) toe te staan, maar met de aangeleverde gegevens is nog niet aangetoond dat wordt voldaan aan het behouden en borgen van de beeldbepalende elementen. Daarom is het behouden van beeldbepalende elementen opgenomen in de regels van deze vergunning.

Het behouden van beeldbepalende elementen zal worden beoordeeld bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen. In de bijlage staat vermeld aan welke voorwaarden het ontwerp van het plan moet voldoen.



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, Herziening 2016'

De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De bebouwing heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – accentgebied boom- en vaste plantenteelt', 'Overige zone – dassencorridor', 'Overige zone – funnel' en 'Overige zone – radarverstoringsgebied'.

De gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'Overige zone – boom- en vaste plantenteelt' zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' komen te vervallen.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de volgende regels

<i>Art.nr. bestemmingsplan</i>	<i>Regel bestemmingsplan</i>	<i>Beoordeling regels</i>
23.1	Bestemmingsomschrijving 'De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor; - Wonen; - Waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn op het betreffende bestemmingsvlak.	De aanvraag gaat over een totaal van drie zelfstandige wooneenheden. Twee meer dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Er wordt medewerking verleend aan een afwijkingsbesluit op basis van:

- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Motivering

Als bijlage bij deze beschikking is de ruimtelijke onderbouwing 'Kalkhofseweg 28 Haps' met kenmerk D2023-00069178 toegevoegd. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven wat de motivering is voor medewerking aan het initiatief.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de diverse beleidsvelden zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Kalkhofseweg 28 Haps'. Uit deze beoordeling blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

<i>Omschrijving</i>	<i>Bestandsnaam</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
Aanvraagdocument publiceerbaar	8294135_1703150490833_publiceerbareaanvraag.pdf	D2023-00069177	21 december 2023
Ruimtelijke onderbouwing Kalkhofseweg 28 Haps	8294135_1703150394194_2023-12-19_RO_Kalkhofseweg_28_Haps_def.pdf	D2023-00069178	21 december 2023



Projecttekening (17-04-2024)	8294135_1707984949945_BK2023-20_Twan_Deenen_Kalkhofseweg_new.pdf	D2024-00033488	26 juni 2024
Omgevingsdialoog Kalkhofseweg 28	Omgevingsdialoog Kalkhofseweg 28 verslag.pdf	D2024-000007265	7 februari 2024
Foto linker zijgevel aanbouw (stalgedeelte)	IMG_5914 (1).JPG	D2024-00025736	13 mei 2024

De documenten kun je bekijken bij de publicatie op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens. De aanvrager is op 10 januari 2024 gevraagd om voor 8 februari 2024 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 7 februari 2024.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.

Na aanvulling bevat de aanvraag voldoende informatie voor een beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Tijdens de behandeling van uw aanvraag is de termijn waarop een beslissing moest worden genomen eenmalig verlengd met maximaal 6 weken. Door deze termijn te verlengen is het mogelijk geworden een positief besluit op de aanvraag te nemen. Op 12 maart 2024 is dit besluit genomen.

Opschorten beslistermijn

Tijdens de behandeling van uw aanvraag is de termijn waarop een beslissing moest worden genomen opgeschort. Door deze termijn op te schorten is het mogelijk geworden een positief besluit op de aanvraag te nemen. Op 21 maart 2024 is dit besluit genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van 6 september 2024 ter inzage gelegd. Eenieder kan/kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Land van Cuijk.

Van deze gelegenheid is (wel/ geen) gebruik gemaakt.

(DEFINITIEF BESLUIT)

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van2024 tot en met2024 ter inzage.



Tegen dit besluit kan met ingang gedurende de termijn van ter inzagelegging beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking of aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit echter niet.

Indien de onverwijlde spoed dit vereist kunt u naast het indienen van een beroepsschrift tevens de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. U kunt ook digitaal een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Ook daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende vergunningen aanvragen:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) (aanvraag vergunning)
- Bouwactiviteit (technisch) (aanvraag vergunning)

Inwerkingtreding

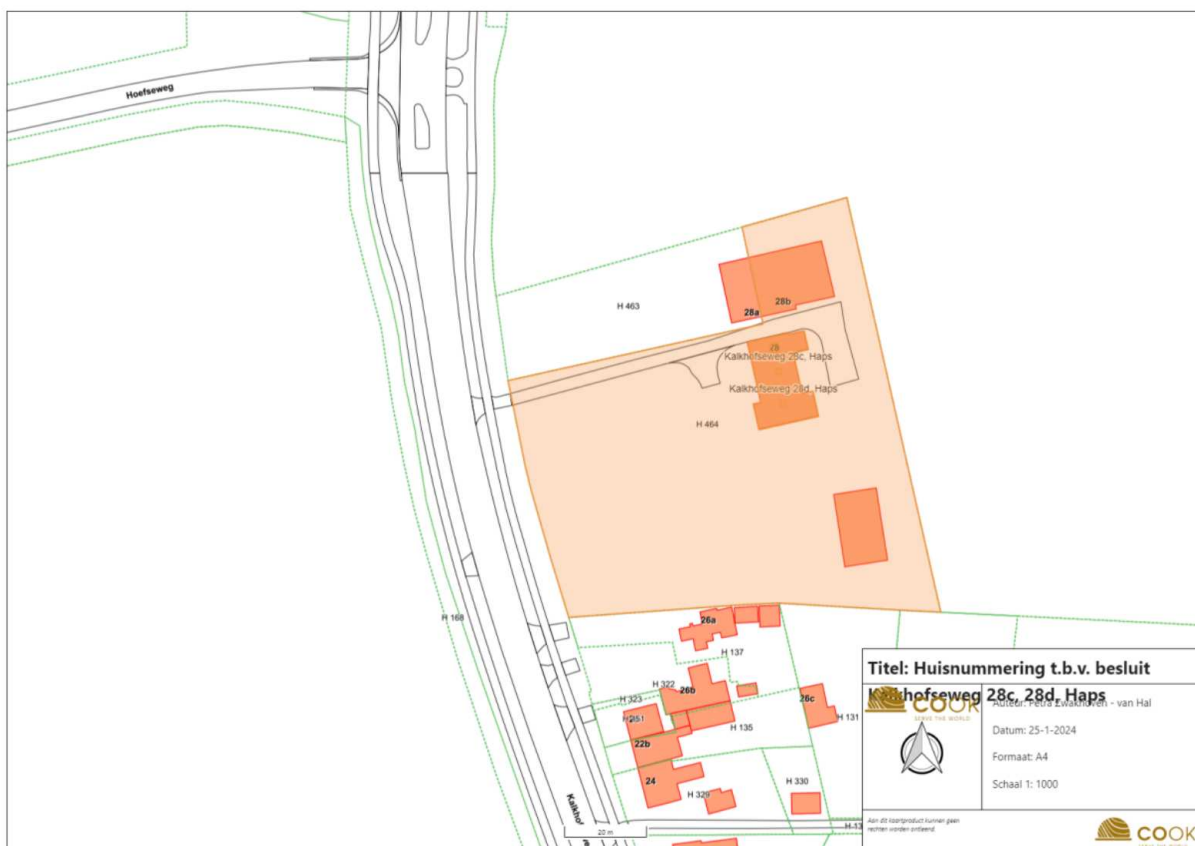
U mag de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (duur 6 weken) starten. Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Cuijk, ,

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

Regisseur Omgevingstafel

Bijlage: Kaart nummeraanduiding





Bijlage: Voorwaarden ontwerp voor de aanvraag omgevingsplanactiviteit bouwen

De aanvraag is aan de regels van de provinciale verordening getoetst, het plan bevat voldoende karakteristieke waarden om de splitsing naar 3 eenheden (planologisch) toe te staan, maar met de aangeleverde gegevens is nog niet aangetoond dat wordt voldaan aan het behouden en borgen van de beeldbepalende elementen.

Het behouden van beeldbepalende elementen zal worden beoordeeld bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten. Hieronder staat vermeld aan welke voorwaarden het ontwerp van het plan moet voldoen:

Tegenprestatie cultuurhistorische waarden

Een initiatiefnemer kan de fysieke tegenprestatie ook leveren met als doel het realiseren van omgevingskwaliteit. Zo kan de tegenprestatie onder andere worden ingezet voor het versterken van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij. Het realiseren van omgevingskwaliteit mag ook op een perceel elders, echter dient de tegenprestatie wel in hetzelfde plan te zijn geborgd. In dit geval wordt aangeraden de fysieke tegenprestatie in te zetten voor behoud van de cultuurhistorische waarden.

Gevels en openingen

Wonen en werken in een historische boerderij vindt onder een en hetzelfde dak plaats. Aan de gevels is goed af te lezen in welk gedeelte van het gebouw wordt gewerkt en waar wordt gewoond. Het is in geval van herbestemming of verbouwing van belang dit historische onderscheid herkenbaar te houden. Stalramen accentueren de historische en regionale kenmerken. Het historische beeld blijft behouden.

Dakvlak, dakkapellen en dakramen

Het dakvlak van een boerderij is gesloten. Maar als de zolder van een boerderij niet langer als opslagruimte fungeert en een nieuwe bestemming als slaapkamer krijgt, zijn ventilatie en daglicht noodzakelijk. Het is belangrijk daarbij de hoofdvorm van het dak te behouden. Door dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dakkapellen zijn daarom niet toegestaan.

De huidige dakkapel aan de voorzijde zal dan ook moeten worden verwijderd.

Dakramen kunnen in het dakvlak worden geplaatst. Wel is het zaak het gesloten karakter van het dakvlak zo veel mogelijk te behouden. Beperk daarom het aantal toe te voegen doorbraken zoveel mogelijk en breng de perforaties alleen aan waar deze met het onderliggende (nieuwe) programma corresponderen. Plaats de ramen op één lijn in het dakvlak.

Scheidingen tussen zelfstandige wooneenheden

Bij splitsing in twee of meerdere wooneenheden, biedt de brandmuur mogelijkheden als scheiding tussen beide wooneenheden. De brandmuur van een boerderij vormt oorspronkelijk de scheiding tussen het woon- en het bedrijfsgebouw en is daardoor een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur. Van oudsher heeft een brandmuur weinig doorgangen.

Behoud van deze historische structuur is belangrijk. Zo blijft de structuur van de boerderij herkenbaar en behoudt de historische compartimentering haar zeggingskracht.

Materialen

De toegepaste materialen bepalen voor een belangrijk deel het streekeigen karakter van een monumentale boerderij, ook als verschillende materialen in één gevel zijn verwerkt. Probeer het



verlies van historisch bouw materiaal zoveel mogelijk te voorkomen. Als herstel niet mogelijk is, dan kan het met hetzelfde materiaal worden aangevuld. Als besloten wordt de ingreep in eigentijdse materialen uit te voeren, zorg dan dat de uitvoering en detaillering van de nieuwe invulling aansluit op het bestaande.

Uitgangspunten voor het boerenerf

Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden dient het karakter van het erf behouden te blijven. Versnippering van het (voor)terrein is niet toegestaan. Wanneer het erf wordt versnipperd door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn historische samenhang en zeggingskracht. Respecteer het streekeigen karakter van het boerenerf in het plan, neem de historische kenmerken als uitgangspunt en integreert deze in het ontwerp. Schuttingen op het achtererf zijn niet toegestaan, voor scheidingen tussen achtertuinen biedt beplanting de uitkomst.



<BIJLAGE BIJ DEFINITIEVE BESCHIKKING>

Bijlage: informatie over het beroepschrift

Bent u het niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank het beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in het beroepschrift in elk geval:

- Uw naam, adres, de datum en handtekening;
- Een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht (bij voorkeur stuurt u een kopie van het besluit mee met het beroepschrift);
- De reden waarom u een beroepschrift indient.

Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

Spoed

Het indienen van een beroepschrift zorgt er niet voor dat de werking van het besluit wordt geschorst. Wilt u dat de werking van het besluit wordt geschorst? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Hiervoor moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

De rechtbank kan het verzoek om schorsing alleen toewijzen als schorsing, gelet op alle betrokken belangen, onmiddellijk noodzakelijk is.

Schrijf in het verzoek in elk geval:

- Uw naam, adres, de datum en handtekening de datum van het beroepschrift;
- De reden waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening;

Stuur deze kopieën mee met het verzoek:

- Een kopie van het besluit;
- Een kopie van het beroepschrift.

Met een brief of digitaal

Het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening kunt u per brief of digitaal versturen:

- Per brief:

Stuur de brief naar:

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

- Digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>



Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op die website.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 10
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2