

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70318-2022

Op 25 maart 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het splitsen van een boerderij en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Hoge Randweg 13 en 13C in Volkel. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Waarvoor krijgt u de vergunning?

In de tabel hieronder ziet u voor welke activiteiten u de vergunning krijgt en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Activiteit(en)	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 is er één zienswijzen binnengekomen.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 10-10-2024 tot en met 21-11-2024.

Welke regels gelden nog meer?

U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van 11-10-2024 tot en met 22-11-2024). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 7 oktober 2024,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,



Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

- aanvraagformulier ontvangen 25-03-2021
- aanvraagformulier ontvangen publiceerbaar 25-03-2021
- tekening nr.1 plattegrond gevels doorsnede fundering, riolering, detail 13-03-2021
- toelichting bestemmingsplan 17-12-2020
- rapport bouwbesluit 25-02-2021
- statische berekening 02-02-2021
- constructieberekening (randbalk)
- besluit ontwerpbeslissing uitgebreid
- Quicksan 30 juni 2023
- Verkennend Bodemonderzoek 30 juni 2023
- Brief met zienswijze 25-01-2024 AVG
- Zienswijzennota Hoge Randweg 13 AVG

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

U moet zich daarnaast houden aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U vindt deze op de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012>

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning en eventuele (product)verklaringen altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Andere regels

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

3. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Maashorst. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Start bouwwerkzaamheden
- Bent u klaar met bouwen? Geef dit dan ook door

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413-281160. Of stuur een e-mail naar

omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 70318-2022.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Partiële herziening 2017”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Bedrijf”.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel ‘U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag’.

Welstand

Er zijn in dit plan geen wijzigingen aan de buitenzijde van het pand. Het bouwplan is daarom niet voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

Verordening fysieke leefomgeving

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Maashorst.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u gaat bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor splitsen van een boerderij en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Hoge Randweg 13 in Volkel. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Bedrijf".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat een tweede woning op het bouwvlak niet is toegestaan.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

U mag afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid

Het pand, een langgevelboerderij, staat wat verder naar achteren op het terrein, waardoor de splitsing tamelijk onopvallend kan worden doorgevoerd. Er is genoeg ruimte voor parkeren op het terrein. Het betreft hier een grote boerderij, waarvoor, als men deze in goede staat wil behouden, splitsing een goed hulpmiddel is om het onderhoud te kunnen blijven bekostigen.

De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid

Met de provincie heeft in het verleden vooroverleg plaatsgevonden over dit plan. Er is toen in vooroverleg over het plan overeenstemming bereikt over de splitsing met de provincie.

Participatie

Er is een begin gemaakt met de omgevingsdialoog door een rondgang langs omwonenden. Doordat in het buurtschap nogal wat onderliggend onderling ongenoegen aanwezig is in verband met het niet nakomen van afspraken rond het slopen van bebouwing op het terrein van de initiatiefnemer, heeft de dialoog slechts deels plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft gedurende het afgelopen jaar echter aan alle handhavingsverplichtingen voldaan.

Zienswijze

Tijdens de termijn van ter inzagelegging van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 is een zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota, die onderdeel uitmaakt van dit besluit. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor splitsen van een boerderij en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Hoge Randweg 13 in Volkel. U krijgt de vergunning.

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (beroepstermijn van 11-10-2024 tot en met 22-11-2024) en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van anderen

U krijgt de vergunning maar u, moet daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen' <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/>.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn van 11-10-2024 tot en met 22-11-2024). Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

Griffierecht

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website www.rechtspraak.nl.