

Ontwerpbeslissing uitgebreid Z2022-000186

Op 15 april 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het gebruiken van bestaande opstallen ten behoeve van statische opslag op het adres Brand 27a, Zeeland. 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
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?

Wij hebben de ontwerpbeslissing 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.

Welke regels gelden nog meer?

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

Wanneer geldt de vergunning?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is het geval bij de activiteit die wordt aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022.

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Maashorst, 30 mei 2022

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.F. Mutsaars-van Es', with a long horizontal stroke extending to the right.

mr. C.J.F. Mutsaars-van Es
Teammanager Domein Ruimte/Team VTH

*Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening.
Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.*

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 15 april 2021
- Publiceerbare aanvraag ontvangen 15 april 2021
- Tekening 1-01 beplantingsplan 02-03-2022, ontvangen 7 maart 2022
- Machtigingsformulier ontvangen 15 april 2021
- ruimtelijke_onderbouwing, ingediend 30 september 2021
- Tekening 00119-006_AIM 1-01, ingediend 30 september 2021

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):

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

Voorwaarden of voorschriften

1. Het houden van intensieve veehouderij dieren is niet meer toegestaan.
2. De landschappelijke inpassing zoals in het beplantingsplan van 2 maart 2022 is opgenomen moet in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.7 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 activiteit(en):

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

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 "Buitengebied". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch 2 en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2". Het heeft de functieaanduiding "intensieve veehouderij".

Wat u wilt wijzigen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat de gronden alleen voor agrarische doeleinden gebruikt mogen worden met een agrarische bedrijfswoning. Een plattelandswoning en gebouwen gebruiken voor opslag is niet toegestaan.

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

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms 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. Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij dit besluit betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat na de realisatie van het project er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. De wijziging van de bestemming heeft feitelijk geen ruimtelijke uitstraling naar de omgeving. In de bestaande situatie is de woning in voldoende mate landschappelijk ingepast. Deze bestaande beplanting is in voldoende mate aangegeven op het beplantingsplan. Dat deze beplanting in stand moet worden gehouden is als voorwaarde aan deze vergunning gekoppeld. Op het moment dat er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit zal de OBM worden ingetrokken.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het gebruiken van bestaande opstallen ten behoeve van statische opslag op het adres Brand 27 a, Zeeland. 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 geldt de vergunning?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken 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 heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Buren hebben een aantal rechten en plichten tegenover elkaar. Zo zijn er allerlei regels vastgelegd over onder meer eigendomsrechten, erfgrenzen, beplantingen en de bouw van terrassen en balkons. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Het algemene uitgangspunt is dat u uw buren geen hinder mag toebrengen. Wij adviseren u contact op te nemen met uw buren over uw plannen. 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'.

Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

Bouwt u iets groots of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m² of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

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 'slopmelding' doen.

Bijlage 2

Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het adres Brand 27a in Zeeland.

De vergunning wordt gegeven voor:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing bekijken van **Selecteer datum** tot en met **Selecteer datum**. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven van **Selecteer datum** tot en met **Selecteer datum**.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Maashorst
t.a.v. afdeling Ruimte, team VTH
Postbus 83
5400 AB UDEN
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar gemeente Maashorst, telefoonnummer 0413-281 314.
Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven en als u belanghebbende bent.