

Omgevingsvergunning

Het college van Heusden heeft op 20 februari 2014, en aangevuld op 14 maart 2014, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van M.G.J. van der Steen voor het bouwen van een bedrijfswoning en vernieuwen en vergroten van bestaande schuren en het plaatsen van een bijgebouw, een zwembad en een jacuzzi ten behoeve van een bed en breakfast en een minicamping op het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie D, nummer 3614, 3615 en 2963, plaatselijk bekend Margrietweg 21 in Drunen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 00381101.

Besluit

Het college van Heusden besluit, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, lid 1, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet de gevraagde omgevingsvergunning geheel te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- *'Afwijken van het bestemmingsplan'*
als bedoeld in artikel 2.12, lid 3, onder a Wabo;
- *'Bouwen'*
als bedoeld in artikel 2.1, sub a Wabo;

En onder de volgende voorwaarden:

- dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat hiervan niet mag worden afgeweken;
- dat de voorschriften zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage II in acht worden genomen;
- dat rekening wordt gehouden met de algemene opmerkingen zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage III.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
2. Bijlage II. Voorschriften;
3. Bijlage III. Algemene opmerkingen;
4. Overige gewaarmerkte stukken;
 - formulier aanvraag Aanvraagnummer: 1414353, 1146785,
omgevingsvergunning;
 - bestektekening, nummer en datum: Situatietekening bestaande en nieuwe toestand,
B-10 15-10-2014, gewijzigd ingekomen op 29-04-
2015,
B-11 bestaande schuren 09-11-2013,
B-12 15-10-2014,
B-13 20-10-2014,
B-30 15-10-2014,
B-31 15-10-2014,
B-100 22-10-2014.

- statische berekening, datum: B-110 22-10-2014,
B-120 20-10-2014,
M01tekening zwembad 19-02-2014,
M01 opbergschuur 19-02-2014,
Detailblad 01 t/m 06 06-09-2014,
Constructieschema's logiesgebouw 27-02-2014,
Whirlpooltekening 07-03-2015,
- bouwbesluit berekeningen, datum: Constructieberekening B-10 22-02-2014,
Ventilatieberekening logiesgebouw 30-04-2014,
Ventilatie- en daglichtberekening woning 20-10-2014,
EPC berekening woning 20-10-2014,
EPC berekening logiesgebouw 30-04-2014,
Tekening ontruimingsstroom 13-08-2014,
Brandplan rookmelders 13-08-2014,
Noodverlichting en brandblussers 13-08-2014,
Rioleringsplan 21-10-2014,
- overige: Elektrotechnische installatie nr. 2 20-05-2014,
Berekening hemelwater 5-11-2014,
Installatietekening gasleiding 14-05-2014,
installatietekening HWA en VWA 14-05-2014,
Verkennd bodemonderzoek 10-2013,
Ruimtelijke onderbouwing 20-02-2014 en 22-10-2014,
Erfbeplantingsplan, 29-04-2014 gewijzigd
ingekomen op 11-05-2015,
Aanvullende beleidsmatige toets, 22-05-2014,
Nota van zienswijzen, 22-05-2015

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de hierna genoemde activiteit(en) aan de overeenkomstige artikelen van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Het blijkt dat de aanvraag voldoet aan de criteria. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Beroepsclausule

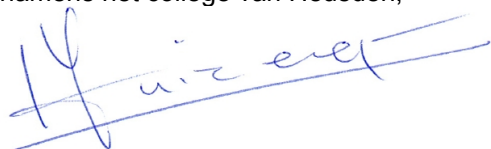
Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er

veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de bovengenoemde rechtbank.

U kunt ook een digitaal beroepschrift of verzoekschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Heusden, 28 mei 2015,

namens het college van Heusden,



Harko-Jan Huizenga
Manager

Leges

De legeskosten bedragen:

Bouwkosten (excl. 21% BTW)	:	€ 321.000,00
Bouwkosten ambtelijk geschat (excl. 21% BTW)	:	€ 321.000,00
Leges omgevingsvergunning, activiteit: "Bouwen"	:	€ 6.594,00
Leges omgevingsvergunning, activiteit: "Afwijken van het bestemmingsplan"	:	€ 11.084,00
Totaal	:	€ 17.678,00

Gegevens in het kader van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG):

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlakte zoals geregistreerd volgens de wet BAG:

Logiesfunctie: 439m², woonfunctie: 142m², en overige gebruiksfunctie: 47m²

n.b. deze gegevens zijn in de vergunning opgenomen voor de wettelijk verplichte registratie "Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen" door het team Administratie en Vastgoed van gemeente Heusden. Aan deze registratie kunnen geen rechten worden ontleend in het kader van deze verleende vergunning en indien van toepassing het genomen huisnummerbesluit, op basis van de verleende vergunning. Indien u onjuistheden constateert in de geregistreerde gegevens kunt u daarvan melding maken via het e-mail adres van de gemeente Heusden info@heusden.nl met als onderwerp " terugmelding". Vermeld bij uw melding ons kenmerk: <00381101>.

Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen

Wettelijke grondslag onderdelen 'Afwijken van het bestemmingsplan en Bouwen'

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd als er niet wordt voldaan aan (één van) de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo (kort gezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) kan de vergunning worden verleend in de in artikel 2.12 van de Wabo genoemde situaties.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in de artikel 2.10 lid 1 van de Wabo genoemde toetsingscriteria.

Onderdeel 'Afwijken van het bestemmingsplan'

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied', vastgesteld door de raad van Heusden op 18 december 2012 en onherroepelijk sinds 22 oktober 2014. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' met de gebiedaanduiding 'Groenblauwe mantel'. De bestemming staat recreatie en verblijfsrecreatie niet toe. Alleen met een nadere aanduiding geeft het bestemmingsplan enkele mogelijkheden, maar een dergelijke aanduiding is ter plaatse niet aanwezig. Daarnaast zijn er qua verblijfsrecreatie alleen mogelijkheden voor een minicamping bij een agrarisch bedrijf. Hoewel het aantal kampeerplaatsen (15) gelijk is aan het aantal dat bij rechte bij een agrarisch bedrijf mogelijk is, verdwijnt de agrarische functie en daarmee de kampeermogelijkheden. Ook past het initiatief niet in de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft.

Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan de omgevingsvergunning verleend worden als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze toont aan dat goede ruimtelijke ordening niet in gevaar komt:

- uit het geldende beleid komen geen beletselen voort voor medewerking*;
- er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
- er wordt voorzien in een hydrologisch neutrale waterhuishouding;
- er zijn geen bezwaren voor aanwezige flora en fauna;
- er wordt niet voorzien in aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden;
- het plan is economisch uitvoerbaar.

* Ondanks wat vermeld staat in de ruimtelijke onderbouwing past het plan niet geheel in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. Voor het deelgebied 'Duin' in de visie is vastgelegd dat functiewijziging van agrarische percelen naar recreatieve functies vooral zijn vorm moet krijgen in extensieve recreatie. Hoewel dit bedrijf niet zonder meer onder de noemer 'extensieve recreatie' valt, past het wel binnen de kleinschaligheid die binnen het gebied gewenst is. Het betreft hier een recreatief bedrijf van beperkte afmetingen. Het verschil met bij recht toegestane mogelijkheden is zeer beperkt. Het aantal kamers voor logies is niet groter dan bij woningen in het buitengebied toegestaan is. De camping overstijgt met slechts vijf plaatsen het maximum aantal dat bij recht toegestaan is bij agrarische bedrijven.

Daar komt bij dat het beleidsmatig standpunt vooral gestoeld is op het behouden van de kleinschaligheid van Giersbergen zelf. De voorliggende locatie ligt echter buiten het gehucht en los van het bebouwingscluster.

Een extra motivatie voor de medewerking is de levensvatbaarheid van een agrarisch bedrijf op de voorliggende locatie. De bestaande bebouwing is totaal niet geschikt voor een gezond, agrarisch bedrijf in deze tijd. De aanwezige grond en beschikbare ruimte binnen het bouwvlak zijn ook niet geschikt. Een functiewijziging ligt daarom in de rede. Andere functies dan het aangevraagde zijn eigenlijk niet geschikt voor dit gebied. Door het hergebruik en de transformatie levert het plan juist een positieve injectie in het gebied, mede door de landschappelijke inpassing.

Het hoofdgebruik van het perceel wordt straks gevormd door het totaal aan de recreatieve functies. De camping, de kamers voor logies en de wellnessvoorzieningen zijn de hoofdfunctie. De horeca is daaraan ondergeschikt. Gasten van de recreatieve functies kunnen daarbij natuurlijk wel gebruik maken van de horecavoorziening. Er is dus geen sprake van zelfstandige horeca. Dit blijkt ook uit de afmetingen van de horecavoorziening, afgezet tegen de afmetingen van de rest van de bebouwing (< 50%) en zeker afgezet tegen het totaal aan gebruiksoppervlak binnen het perceel. De horeca is qua bezoekersaantallen, afmetingen en omzet ondergeschikt aan de recreatieve functies.

Wel mag de horecagelegenheid bezocht worden door externe bezoekers, zolang er dus sprake blijft van een ondergeschiktheid ten opzichte van de hoofdfunctie. Dit is ook in lijn met vergelijkbare situaties in Heusden. Door de ligging en vormgeving van de bebouwing is de horeca niet duidelijk waarneembaar en heeft het dus een beperkt aantrekkende uitstraling. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor deze bezoekersgroep. De horeca mag alleen gebruikt worden tijdens de openingstijden (operationele tijden) van de hoofdfunctie (ook geregeld in de APV).

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Er verandert relatief weinig in de bebouwingsopzet ten opzichte van de huidige bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. Incourante en vervallen bebouwing wordt verwijderd en vervangen door bebouwing van vergelijkbare afmetingen. De invloed op de omgeving en het landschap is dus vrij beperkt.

Het gebied rondom Giersbergen is een open gebied tussen bosgebied en heeft al eeuwen die verschijningsvorm. De invulling van dat open gebied is door de jaren heen wel veranderd. Waar eerst houtwallen en singels de ruimte indeelden, is er nu een open ruimte zonder

noemenswaardige ruimtelijke elementen. Transformatie van agrarische percelen als de voorliggende geeft kansen om het landschap te versterken. Een grotere verdichting van de bebouwingsconcentraties is niet gewenst en een ontwikkeling moet voorzien in een inpassing in beplanting. Het plan voorziet daarin.

De nieuwe bebouwing heeft een lage bouwhoogte en dus weinig invloed in het landschap. Er is niet gekozen voor een traditionele landelijke bouwstijl, maar voor een contrasterende stijl. Het ontwerp past door dat contrast juist wel ter plaatse en doet geen afbreuk aan het (cultuurhistorische) landschap. Daar komt bij dat door de erfbeplanting en inrichting van het perceel de bebouwing nauwelijks waarneembaar is.

Het erfbeplantingplan houdt rekening met de historisch kenmerkende elementen en speelt daar op in. Met beplanting in een noord-zuidrichting komt de verkaveling van vroeger terug, krijgt de camping een geborgen karakter en zijn bebouwing en kampeermiddelen ingepast. De soorten beplanting passen binnen de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

Functioneel is het initiatief ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. De differentiatie van functies binnen het perceel past binnen de kleinschaligheid van het gebied. Het totaal is ook geen dissonant binnen het gebied, waar de percelen altijd vrij beperkt van grootte zijn. De recreatieve functie heeft altijd een sterke verbinding met het landelijk gebied en met natuur. Dat is hier niet anders. Giersbergen is één van de natuurpoorten van het Nationaal Park.

Het plan is dus stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Verklaring van geen bedenkingen

Conform artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 alleen verleend worden als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen mag alleen geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De raad van Heusden besloot in zijn openbare vergadering van 8 februari 2011 in alle categorieën gevallen af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Deze mogelijkheid staat opgenomen artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voor de aanvraag is dus geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Exploitatie

Wij besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening waarvoor kostenverhaal moet worden gedekt. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit plan niet noodzakelijk. De kosten zijn anderzins verzekerd door een eerder gesloten overeenkomst met de aanvrager.

Onderdeel 'Bouwen'

Bouwbesluit

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan het bepaalde in de Bouwverordening voldoet.

Redelijke eisen van welstand

Op 14 februari 2012 heeft de raad van de gemeente Heusden een welstandsnota vastgesteld, die een stelsel van beleidsregels inhoudt die wij bij onze beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand toepassen.

Op basis van deze nota valt het bouwplan in een welstandsvrij gebied. Hierdoor hoeft geen toetsing plaats te vinden aan redelijke eisen van welstand.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn met ingang van 29 januari 2015 voor de duur van zes weken op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor een ieder ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden om schriftelijk/mondeling hiertegen een zienswijze in te dienen. De stukken waren in te zien op de gemeentehuizen in Vlijmen en in de bibliotheek in Oudheusden. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en de Scherper van 28 januari 2015.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben tot gevolg gehad dat de vergunning gewijzigd is. Voor een overzicht van de zienswijzen en de daarop volgende wijzigingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen.

Identificatie

De omgevingsvergunning heeft het volgende identificatienummer (IDN) gekregen:
NL.IMRO.0797.margrietweg21-OV01

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, hebben wij besloten om de vergunning te verlenen.

Bijlage II. Voorschriften

Wij verbinden voor deze activiteit(en) de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo):

1. De horeca blijft ten alle tijde ten dienste en complementair van de op het perceel gelegen (verblijfs)recreatieve functies en ondergeschikt aan die functies. Opening is uitsluitend toegestaan tijdens de openingstijden van de andere functies en feesten en partijen zijn niet toegestaan. De horecavoorzieningen staan enkel open voor dag- en verblijfsrecreanten.
2. De landschappelijke inpassingsmaatregelen (erfbeplanting), zoals genoemd in het document 'Erfbeplantingsplan – Margrietweg 21 Giersbergen' (29 april 2015) zoals behorende bij dit besluit, worden binnen twee jaar na het verlenen van deze vergunning uitgevoerd en voor onbeperkte tijd in stand gehouden. Daarnaast is vergunninghouder verplicht de onderhoudsmaatregelen, zoals genoemd in hetzelfde document, uit te voeren.
3. De kampeerv functie mag alleen in gebruik zijn tijdens het seizoen, lopende vanaf 15 maart tot en met 31 oktober.
4. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;
5. Het bouwen moet gebeuren volgens het bij de omgevingsvergunning behorende en zodanig gewaarmerkt aanvraagformulier en tekeningen;
6. De aanvang van de werkzaamheden dient tijdig en schriftelijk door bijgevoegde kaart of per e-mail (info@heusden.nl) aan de gemeente Heusden, bureau Veiligheid en Handhaving te worden gemeld;
7. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is. Op verzoek moet de vergunning aan gemeenteambtenaren ter inzage wordt gegeven.
8. Binnen 14 dagen nadat een bouwwerk of onderdeel daarvan voor ingebruikgeving of -neming is gereedgekomen, dient hiervan schriftelijk melding te worden gedaan aan bureau Veiligheid en Handhaving;
9. De vergunninghouder moet tenminste 1 maand voordat het rioolstelsel in gebruik wordt genomen, een schriftelijk verzoek indienen om de ten laste zijnde riolering op het gemeenteriool te doen aansluiten;
10. Ingevolge artikel 2.215 van het Bouwbesluit hebben: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een

niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

Bijlage III. Algemene opmerkingen

Wij hebben over deze activiteit(en) de volgende opmerkingen:

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit wijzigen of intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in de Wabo;

De vergunning kan door ons worden ingetrokken onder andere als:

- a. blijkt, dat de vergunning door een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b. nader over te leggen gegevens en bescheiden niet of niet tijdig zijn ingediend;
 - c. blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan een in deze omgevingsvergunning gestelde voorwaarde;
 - d. binnen 26 weken na onherroepelijk zijn van deze vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich in dat tijdvak hebben beperkt tot sloop- of grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard;
 - e. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat;
 - f. de vergunninghouder of zijn rechtsverkrijgende dit verzoekt;
2. Voor het aanbrengen van bronneringen, het lozen van water, het graven in waterkeringen en het dempen van watergangen is van het waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA in 's-Hertogenbosch een vergunning of toestemming noodzakelijk;
 3. In trottoirs, wegen en andere openbare terreinen kunnen zich leidingen en kabels bevinden. Het graven in deze terreinen is niet toegestaan.
Voor meer informatie kunt u zich wenden tot de betreffende nutsbedrijven;
 4. Als er een aansluiting met een nutsvoorziening moet worden aangebracht, dient u contact op te nemen met desbetreffend nutsbedrijf;
 5. Als er graafwerkzaamheden plaatsvinden, adviseren wij u drie werkdagen voor aanvang van het werk contact op te nemen met KLIC. Dit kan per telefoon 0800-0080, fax 0346-287585, email aanvraag@klic.nl of via het internet www.klic.nl;
 6. Alle materialen, steigers e.d. moeten op eigen terrein geplaatst worden.
Plaatsing van materialen op de openbare weg (voor langer dan een etmaal) is alleen toegestaan nadat hiervoor een vergunning is verkregen. Deze vergunning (op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening) voor 'obstakels op de weg' moet minimaal 6 weken voor aanvang van de plaatsing bij de gemeente worden aangevraagd.