

Op 9 juni 2017 is er een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Uzunhasan Holding B.V., Rijtvenweg 14, 5491 PJ te Sint-Oedenrode betreffende aanbouwen van een rijhal aan een bestaande paardenstal plaatselijk bekend Rijtvenweg 14 te Sint-Oedenrode.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- bouwen
- planologische afwijking

Ontvankelijkheid

De gegevens om tot een beoordeling van de aanvraag te komen waren niet volledig bijgevoegd. Daarom is de aanvraag aangevuld op 22 november 2017.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is getoetst voor de activiteit bouwen aan het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo, voor de activiteit planologische afwijking aan het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de indieningseisen.

Het ontwerp van deze vergunning heeft vanaf 7 mei 2018 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 3.10, 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Planologische afwijking

Bijlagen

De volgende beoordelingen en voorschriften maken deel uit van deze beschikking:

- Bijlage 1: Beoordeling activiteit bouwen
Bijlage 2: Beoordeling activiteit planologische afwijking

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn bijgevoegd:

- Bijlage 3: Aanvraagformulier (Equestrian centre Uzunhasan Rijtvenweg); ontvangst d.d. 09-06-2017;
Bijlage 4: Situatie (1614UZU_BA-00_Situatie_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 5: Tekening (01_Plattegrond_begane_grond_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 6: Tekening (02_Plattegrond_1e_verdieping_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 7: Tekening (03 fragment_begane_grond_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 8: Tekening (04 fragment_1e_verdieping_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;

- Bijlage 9: Tekening (1614UZU_BA-05_Gevelaanzichten_21112017); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 10: Tekening (1614UZU_BA-06_Doorsneden_21112017_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 11: Tekening (1614UZU_BA-07_Principedetails_21112017); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 12: Tekening (08_Brandcomp_veiligheidsvoorz_24012018_PDF) ontvangst d.d. 31-01-2018
Bijlage 13: Tekening (1614UZU_BA-09_Principe_riolering); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 14: Tekening (UZU_BA-10_Functieaanduiding_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 15: Tekening (UZU_BA-11_Gebruiksoppervlak_24012018_PDF); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 16: Tekening (1614UZU_BA-12_Gebieden_totaal); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 17: Bouwbesluit (1614UZU_BA-13_Bouwbesluit_oppervlakten); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 18: Tekening 14 indicatief_stroomschema_ventilatie_24012018_PDF); ont.d.d. 31-01-2018;
Bijlage 19: Tekening (17142 - D01 - Fundering); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 20: Tekening (17142 - D02 - Verdieping_kap); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 21: Tekening (17142 - D03 - Aanzichten As 1 t-m 15); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 22: Tekening (17142 - D04 - Aanzichten As A t-m C); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 23: constructieberekening (17142-constructie-01_pdf); ontvangst d.d. 09-06-2017;
Bijlage 24: Situatie (02P007777_01-SIT-CSL A3 GEO_SIT); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 25: Constructiegegevens (02P007777_03-boringen-veld); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 26: Constructiegegevens (02P007777_04-jdn-waterpasstaat-01); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 27: Constructiegegevens (02P007777_05-sonderingen); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 28: Overig (1614UZU_Checklist_Veilig_onderhoud); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 29: Overig (1614UZU_BBber_24-01-2018_pdf); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 30: Bouwbesluit (aanvulling_omgevingsvergunning_24012018_pdf); ontvangst d.d. 31-01-2018
Bijlage 31: Bodemrapportage (Bijlage 2 - Bodemonderzoek_pdf); ontvangst d.d. 09-06-2017;
Bijlage 32: bodemrapportage (Bijlage 3 - Watertoets juni 2017 SAM_pdf); ontvangst d.d. 09-06-2017;
Bijlage 33: Overig (Bijlage 5 overzicht richtafstanden); ontvangst d.d. 22-11-2017;
Bijlage 34: Akoestisch rapport (VG-Grunsven_RA2_pdf); ontvangst d.d. 31-01-2018;
Bijlage 35: Ruimtelijke onderbouwing (imtelijke_onderbouwing_Omni_29032018_pdf); ontvangst d.d. 30-03-2018;
Bijlage 36: Overig (Toelichting_landsch_inpassing_05-1_pdf); ontvangst d.d. 30-03-2018;
Bijlage 37: Situatie (Bijlage_4_Landsch_inpassing_05-1_pdf); ontvangst d.d. 30-03-2018;
Bijlage 38: AERIUS_melding_20180501155059_2AL1ivyQ3QZq; d.d. 01-05-2018
Bijlage 39: memo bedrijfsactiviteiten gebruiksgerichte – publieksgerichte paardenhouderij

Veghel, 2 juli 2018

Hoogachtend

Namens burgemeester en wethouders van Meierijstad,



Dhr. H.P. van Dijk
Vergunningverlener

Bijlage 1: Beoordeling activiteit bouwen

Dossier: OV-2017-0483

Kenmerk: 194830576

De aanvraag betreft de 'activiteit bouwen': het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bouwplan

De aanvraag betreft aanbouwen van een rijhal aan een bestaande paardenstal.

Beoordeling en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staan de toetsingsgronden vermeld met betrekking tot de activiteit bouwen. De vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan alle in dit artikel genoemde gronden. De aanvraag voldoet, eventueel na het stellen van aanvullende voorschriften, aan onderstaande toetsingscriteria.

Bestemmingsplan

Voor de activiteit gelden de bestemmingsplanvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode herziening 2. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming: Agrarisch

De aanvraag voldoet niet aan de hierop van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften. Zie voor de afwijking bijlage 2 de activiteit 'planologische afwijking'.

Welstand

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in samenhang met welstandsaspecten in de gemeente Meierijstad is uiteengezet in beleidsregels, als toetsingscriteria van een aanvraag, opgenomen in de zogenoemde 'welstandscriteria'.

Met betrekking tot percelen in voormalige gemeente Sint-Oedenrode geldt hiervoor de Welstandsnota 2014, die op 29 januari 2015 is vastgesteld en daags na bekendmaking in werking is getreden. Deze nota is gebaseerd op het idee van de terugtrekkende overheid en het welstandsvrij maken van de gemeente. Uitgezonderd hiervan is het historisch centrumgebied, gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van kracht is, de gemeentelijke en rijksmonumenten, beeldbepalende bouwwerken en bijzondere bouwwerken.

Onderhavige aanvraag wordt daarom niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De excessenregeling (art. 12 Woningwet) is van toepassing. Bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand geldt het criterium dat er sprake moet zijn van een exces. Een exces betreft een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Dit heeft betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;*
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden;*
- *Armoedig materiaalgebruik;*
- *Toepassing van felle of contrasterende kleuren;*
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.*

Deze excessenregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode en geldt voor alle bestaande bouwwerken in vergunningplichtige, vergunningvrije en/of welstandsvrije situaties.

Bouwverordening

Onderhavige aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Natuurbeschermingswet

De aangevraagde omgevingsvergunning valt onder de uitzondering van de vergunningplicht. Voor onderhavige aanvraag is hiervoor op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming een melding ingediend. Zie voor deze melding bijlage 38.

Bouwbesluit

Op basis van het onderhavige bouwplan is het aannemelijk dat er voldaan wordt aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. De aanvrager c.q. vergunninghouder is verantwoordelijk voor uitvoering van het bouwplan conform de bepalingen van het Bouwbesluit.

Voorschriften

Aan deze beschikking verbinden wij op grond van artikel 2.22 van de Wabo de volgende voorschriften:

- Gedurende de uitvoer van het bouwplan dienen de volgende meldingen te worden gedaan bij werkatelier VTH;
 - o twee weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de NAW-gegevens van de uitvoerder van het bouwplan worden doorgegeven aan: bouwen@meerijstad.nl.
 - o wanneer u start met de werkzaamheden dient dit te worden doorgegeven aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
 - o wanneer het bouwplan gereed is of in gebruik wordt genomen dient u dit door te geven aan de VTH toezichthouders, via 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
- Met de uitvoering van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies mag pas worden begonnen nadat de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen zijn goedgekeurd door een van de VTH vergunningverleners.
- Indien tijdens de bouw detail-, of materiaalkeuzes worden gemaakt die niet voldoende uitgewerkt waren bij de aanvraag, en waarvan is aangenomen dat deze voldoen aan het Bouwbesluit, dient bij twijfel ten genoegen van de met het toezicht belaste ambtenaar alsnog aangetoond te worden of aan het Bouwbesluit wordt voldaan.
- Het afvalwater en regenwater dient gescheiden ingezameld en afgevoerd te worden. Voordat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dient e.e.a. te worden gecontroleerd. U kunt hiervoor een afspraak maken met een VTH toezichthouder, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
- Alle in het werk toe te passen steenachtige bouwstoffen (inclusief grond), die in contact kunnen komen met regen-, grond- of oppervlaktewater, dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het Besluit bodemkwaliteit.
- Werkzaamheden die betrekking hebben op de constructie moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren gemeld worden aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
- Bij graafwerkzaamheden kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. U dient dan ook altijd alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient u dit per ommekeer te melden aan de gemeente Meerijstad via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: info@meerijstad.nl.
- Indien in het bouwwerk meer dan 50 personen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn dient op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit een melding brandveilig gebruik te worden aangeleverd.

Tevens wijzen wij u nog op het volgende:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet begonnen zijn met de (bouw)werkzaamheden.
- Wanneer naast onderhavig bouwplan tevens het aanleggen van een in- en uitrit, het kappen van bomen en dergelijke gewenst is, wijzen wij u erop dat hiervoor tevens vergunningen / meldingen nodig zijn. Wij verwijzen hiervoor naar het Klantcontactcentrum van de gemeente Meierijstad en/of naar onze website www.meerijstad.nl.
- Indien u voor werkzaamheden de grond roert raden wij u aan een KLIC-melding te doen. Het KLIC is bereikbaar via telefoonnummer 0800-0080 en via de website <http://www.klic.nl/>.
- Het bouwwerk en het bouwpeil moet door een landmeter van de gemeente Meierijstad uitgezet worden, hiervoor kan een afspraak gepland worden via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: info@meerijstad.nl.
- De grond op de locatie mag worden hergebruikt (zgn. gesloten grondbalans). Indien de grond wordt afgevoerd en elders toegepast gaat worden zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeleid van de regio Noordoost-Brabant van toepassing.
- Lozingen op oppervlaktewater (afval- en of hemelwater) zijn veelal ook meld- of vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)
- Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater (bijv. bronbemaling) heeft u, afhankelijk van de hoeveelheid, toestemming c.q. een vergunning nodig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)
Meer informatie kunt u ook terug vinden in de Keur van de waterschap.
- Het is mogelijk dat er voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel en de nuts-voorzieningen extra voorzieningen moeten worden gemaakt. Voor vragen en informatie over de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel kunt u contact opnemen met werkatelier Uitvoering water en riolering, via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: info@meerijstad.nl. Voor vragen over de overige aansluiting adviseren wij u om contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven. Wij adviseren alvorens u start met de bouw hierover afspraken te maken.
- Wij adviseren u om voordat u start met de bouwwerkzaamheden eerst met uw bureu te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen; dit in verband met rechten en plichten van eigenaars van naburige erven, zoals in boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek is geregeld.

Bijlage 2: Beoordeling activiteit planologische afwijking

Dossier: OV-2017-0483

Kenmerk: 194830576

De aanvraag betreft de 'activiteit planologische afwijking': het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Vigerende bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen zijn op onderhavig perceel van toepassing:

- bestemmingsplannen "Buitengebied Sint-Oedenrode" en "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2"

De aanvraag is in strijd met de volgende planvoorschriften:

- artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels (geen sprake van de functieaanduidingen 'productiegerichte paardenhouderij' alsmede 'gebruiksgerichte paardenhouderij')
- artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels (geen sprake van een functieaanduiding voor stageverblijven)
- artikel 3.2.3 van de bestemmingsplanregels (de oppervlakte van de rijhal bedraagt meer dan 1.000 m²)

Overwegingen

Bij het beoordelen van de aanvraag hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag voorziet in de uitbreiding van de bestaande stal met paardenboxen en verzorgingsfaciliteiten voor paarden, de bouw van een rijhal met een rijbak van wedstrijdafmetingen (60 x 20 meter), een buitenrijbak, langeercirkel, stapmolen en kantoor- en vergaderruimte. De bestaande inritten aan de Rijtvenweg blijven gehandhaafd.

Het project is niet te realiseren binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft op de eerste plaats de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn diverse agrarische bedrijfsvormen toegestaan, waaronder ook een 'productiegerichte paardenhouderij'. Het bestemmingsplan (artikel 1.106) verstaat hieronder een bedrijf waar in hoofdzaak handelingen aan en/ of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden en waarbij de activiteiten (deels) grondgebonden en/ of (deels) in gebouwen kunnen worden uitgeoefend. In dit geval gaat het echter niet alleen om een 'productiegerichte paardenhouderij', maar ook om een 'gebruiksgerichte paardenhouderij', waaronder wordt verstaan het bedrijfsmatig en niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's.

Qua bebouwing is er op enkele punten sprake van een afwijking van de regels. Zo bepaalt artikel 3.2.3 dat de oppervlakte van een rijhal binnen de bestemming 'Agrarisch' maximaal 1000m² mag bedragen. Het plan voorziet echter in een grotere rijhal van 1.200 m² (60 x 20 meter). Tevens wordt het bouwvlak wordt aan de noordzijde in beperkte mate uitgebreid ten behoeve van een nieuwe ontsluiting.

Gekozen wordt om de ontwikkelingen te maken middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

- De aanvraag achten wij gelet op het bovenstaande niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waarmee voldaan is aan artikel 2.12 lid 1 aanhef van de Wabo, om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor een planologische afwijking.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo mag een omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend, indien de activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Als onderdeel van de onderhavige aanvraag is een 'Ruimtelijke Onderbouwing' opgenomen (zie bijlage 36). Deze ruimtelijke onderbouwing hebben wij beoordeeld en wij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat met de onderbouwing voldoende is gemotiveerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning, met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo. De 'Ruimtelijke Onderbouwing' maakt als bijlage 36 deel uit van deze beschikking.

Landschappelijke inpassing:

In Bijlage 37 bij onderhavig besluit is een landschapsplan gevoegd waarbij invulling is gegeven aan de wijze waarop het initiatief aan de Rijtvenweg 14 landschappelijk zal worden ingepast.

Aandachtspunt hierbij is dat aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Als gevolg hiervan worden de volgende voorwaarden aan het besluit verbonden:

- De gronden en bouwwerken ter plaatse van het perceel, bekend als sectie L, nummers 1319 en 1320 (Rijtvenweg 14) te Sint-Oedenrode mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de voorgenomen plan, indien de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschapsplan d.d. 28 maart 2018, behorende bij onderhavig besluit.
- De initiatiefnemer verplicht zich om over te gaan tot uitvoering van hetgeen is opgenomen in landschapsplan d.d. 28 maart 2018. Onder uitvoering wordt verstaan het aanleggen van de beplanting en landschappelijke elementen, zoals opgenomen in het genoemde landschapsplan, alsmede het beheren van zowel de aan te leggen alsmede de reeds aanwezige beplanting en landschappelijke elementen.
- Initiatiefnemer verplicht zich de aanleg van de beplanting en landschappelijke elementen, zoals hierboven genoemd, te hebben voltooid, binnen 12 maanden na de feitelijke ingebruikname van de nieuw te realiseren rijhal en bijbehorende voorzieningen.

Bestemmingsplan:

Onderhavige omgevingsvergunning zal in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode worden verwerkt. Het plangebied zal dan de nadere aanduidingen 'productiegerichte paardenhouderijen', 'gebruiksgerichte paardenhouderijen' alsmede 'specifieke vorm van agrarisch – stageverblijven'. Ook zal het bouwvlak iets worden uitgebreid. Tevens zal het worden voorzien van een passende (bouw)regeling.

Conclusie

Wij hebben op basis van bovengenoemde beoordeling van de aanvraag besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor activiteit planologische afwijking te verlenen.