

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 73825-2022

Op 17 oktober 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het adres Domineeshoef 6 in Schaijk en realiseren van een statische opslag in de ligboxenstal op het adres Domineeshoef 8 in Schaijk. 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 activiteit u de vergunning krijgt en welk wetsartikel geldt voor deze vergunning.

Activiteit	Wetsartikel
Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c Wabo

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

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij 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 wij de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 21-11-2023 tot en met 02-01-2024, zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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 wel het geval bij de activiteit die wordt aangevraagd.

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad besloten dat ze wel toestemming geeft voor uw plan. Dit staat in de 'Verklaring van geen bedenkingen'. Deze verklaring vindt u in de bijlage.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 16 februari 2024 tot en met 28 maart 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 17 februari 2024 tot en met 29 maart 2024. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 13 februari 2024

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.F. Mutsaars - van Es', with a large, stylized flourish at the end.

Mevrouw mr. C.J.F. Mutsaars - van Es

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (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 wij de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

- aanvraagformulier ontvangen 17-10-2022
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 17-10-2022
- AERIUS berekening 14-03-2022
- omgevingsdialoog Domineeshoef 4 30-09-2022
- omgevingsdialoog Domineeshoef 4a
- Ruimtelijke onderbouwing september 2023
- Beplantingslijst
- tekening S-01 situatie gewijzigd 13-09-2023
- tekening M-01 inrichting / situatie gewijzigd 13-09-2023
- Getekende overeenkomst planschade Domineeshoef 6-8
- Getekend raadsbesluit Afgeven VVGB Domineeshoef 6 en 8 in Schaijk

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:

- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of 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:

- 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.

- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden ten behoeve van de nevenactiviteit voor inpandige statische opslag.

- Detailhandel ten behoeve van de nevenactiviteit voor inpandige statische opslag *of* een andere vorm van handel in niet-agrarische producten is niet toegestaan.

- De bestaande sleufsilo en erfverharding die buiten het bouwvlak zijn gelegen, dienen verwijderd te worden binnen 4 maanden na inwerkingtreding van het definitieve besluit.

- In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van de bouwwerken waarop dit besluit betrekking heeft, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het plan, *Tekening S-01 situatie gewijzigd 13-09-2023*, dat onderdeel uitmaakt van dit besluit.



Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij 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 wij de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteit:

- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of 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

Wij hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Robuuste EVZ Mun". De locatie waarop uw aanvraag betrekking heeft, heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschap en natuur" en de functieaanduiding "paardenhouderij".

Wat u wilt doen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan.

- Het gebruiken van gebouw E voor in pandige statische opslag als nevenactiviteit is niet rechtstreeks toegestaan;
- Het omzetten van de bedrijfswoning aan Domineeshoef 6, Schaijk naar plattelandswoning past niet binnen het bestemmingsplan.

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 is in artikel 3.5.6 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor in pandige statische opslag als nevenactiviteit.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan.

In artikel 3.5.6 van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor in pandige statische opslag. Per voorwaarde lichten wij toe in hoeverre hieraan wordt voldaan.

a. De nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.

Een bestaand bedrijfsgebouw (gebouw E op situatietekening) met een omvang van 700m² gaat worden gebruikt ten behoeve van in pandige statische opslag. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats ten behoeve van de nevenactiviteit.

b. De opslag mag niet plaatsvinden in kassen.

De in pandige statische opslag vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw.

c De vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

Het bestaand bedrijfsgebouw van 700m² gaat worden gebruikt ten behoeve van in pandige statische opslag. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale toegestane oppervlakte van 1.000m².

d Detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan.

Ter plaatse vindt geen detailhandel plaats. Deze voorwaarde is tevens opgenomen in hoofdstuk 1 van dit besluit.

e De milieubelasting mag niet toenemen.

Middels de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Agrifirm, d.d. 14 september 2023, zijn in hoofdstuk 4 alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat de in pandige statische opslag geen negatieve invloed heeft op de milieubelasting en daardoor niet leidt tot een toename van de milieubelasting.

f De verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

De nevenactiviteit leidt tot een kleine toename van het aantal lichte motorvoertuigen (autoverkeer). In het bedrijfsgebouw worden circa 50 tot 60 goederen gestald die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Wij gaan ervanuit dat deze goederen circa twee tot drie keer per jaar uit de stalling worden gehaald. Dit leidt tot 360 vervoersbewegingen per jaar. Omgerekend komt dit uit op één verkeersbeweging per dag. De verkeersaantrekkende werking leidt daarmee niet tot een dusdanige significante toename dat dit een negatief effect heeft op de feitelijke ontsluitingssituatie.

g Het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Voor de statische opslag is geen aanvullende parkeergelegenheid nodig.

h Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

Middels de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Agrifirm, d.d. 14 september 2023, zijn in hoofdstuk 4 alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw ten behoeve van in pandige statische opslag niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Statische opslag betreft geen gevoelig object waar omliggende agrarische bedrijven op dienen te toetsen.

i Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In pandige statische opslag als nevenactiviteit wordt aangemerkt als een categorie 2-ontwikkeling op grond van de Nota Kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven. Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel (mkm) worden getroffen.

De projectlocatie wordt ingepast met inheemse beplanting. Aan de noordoostzijde wordt een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel gerealiseerd in de vorm van een openbare



picknickplaats met parkeerplaatsen en educatieborden over het natuurgebied 'De Maashorst / Herperduin / Het Mun'. Ter bevordering van de biodiversiteit wordt een poel gerealiseerd en enkele solitaire bomen en wordt het geheel ingezaaid met een kruidenrijk grasvegetatie.

Dit wordt omkaderd door een brede houtwal. Daarnaast wordt aan de westzijde een fruitboomgaard gerealiseerd. De beplanting aan de oostzijde wordt doorgetrokken naar het zuiden. Aan de zuidzijde komt een wat forsere inpassing in de vorm van een elzensingel.

j Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Middels de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Agrifirm, d.d. 14 september 2023, zijn in hoofdstuk 4 alle relevante planologische- en milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

k De omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

Middels de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Agrifirm, d.d. 14 september 2023, zijn in hoofdstuk 4 alle relevante planologische- en milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat de in pandige statische opslag niet leidt tot onevenredige aantasting van landschappelijke- en natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden. De statische opslag vindt namelijk binnen een bestaand bedrijfsgebouw plaats.

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 voor het gebruiken van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen als plattelandswoning.

Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. 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. Hieronder treft u hiervoor de motivering aan.

Planologie

De Wet plattelandswoning maakt het mogelijk om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het agrarische bedrijf. De Wet regelt daarbij dat de woning geen milieutechnische belemmering vormt voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf. Wij vinden de functie van plattelandswoning op deze locatie daarom voorstelbaar.

Wonen

Het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning wijzigt niets in het aantal woningen voor het woningbouwprogramma. Kwantitatief gezien wordt er geen woning toegevoegd. Het initiatief voldoet aan de Woonvisie van de voormalige gemeente Landerd omdat het toegestane gebruik van de woning wordt verbreed. Dit sluit goed aan bij onze doelstelling voor het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Groen – Landschappelijke inpassing

Het gebruiken van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen als plattelandswoning valt op grond van de Nota Kwaliteitsverbetering in 'categorie 1 lichte impact'. Voor ontwikkelingen in deze categorie verwachten wij een afdoende fysieke kwaliteitsverbetering met relatief beperkte middelen. Daarvoor is een landschappelijke inpassing opgesteld. In combinatie met de benodigde landschappelijke inpassing voor de in pandige statische opslag als nevenactiviteit, wat wordt aangemerkt als categorie 2-ontwikkeling, zijn wij akkoord met de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in figuur 2.3 van de *ruimtelijke onderbouwing*.

Verkeer en parkeren

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is middels twee inritten ontsloten op de Domineeshoef. De plattelandswoning is ontsloten aan de Domineeshoef en heeft een eigen inrit. De plattelandswoning heeft geen extra verkeersbewegingen tot gevolg. Daarnaast verandert de parkeerbehoefte niet ten aanzien van de situatie waarbij sprake is van een agrarische bedrijfswoning. Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In figuur 4.10 van de *ruimtelijke onderbouwing* zijn drie parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is deze ontwikkeling voorstelbaar. Het perceel is voldoende groot en de verkeersaantrekkende werking is beperkt.

Verder zijn in hoofdstuk 4 van de *ruimtelijke onderbouwing*, opgesteld door Agrifirm, d.d. 14 september 2023, alle relevante planologische en milieuaspecten beschreven. Middels deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een goed woon- en leefklimaat.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 21-11-2023 tot en met 02-01-2024 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Maashorst heeft geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het adres Domineeshoef 6 in Schaijk en realiseren van een statische opslag in de ligboxenstal op het adres Domineeshoef 8 in Schaijk.
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 17 februari 2024 tot en met 29 maart 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.

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/> '.

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 17 februari 2024 tot en met 29 maart 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 .