

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 65744-2023

Op 28 augustus 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van de verkoopruimte (fase 1) op het adres Hoge Randweg 4B 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	Wetsartikelen
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 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 november 2024 tot en met 9 januari 2025 zijn er 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 niet het geval bij uw plan.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 9 april 2025 tot en met 20 mei 2025.

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 10 april 2025 tot en met 21 mei 2025). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 4 april 2025

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 publicebaar ontvangen 28-08-2023
- tekening 01 plattegrond NIEUW 01-03-2023
- brief aanvulling ruimtelijke onderbouwing 11-04-2024
- ruimtelijke onderbouwing 25-07-2024

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:

1. Realisering landschappelijke inpassing:

Wij hebben geconstateerd dat de vorige landschappelijke inpassing van de verleende afwijkingsvergunning (218854) van 6 juni 2017 nog niet gerealiseerd is.

In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk waarop deze vergunning betrekking heeft, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het beplantingsplan. De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden. Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.

2. Oppervlakte detailhandel:

De maximale oppervlakte van detailhandel mag maximaal 850 m² bedragen.

3. Gefaseerde vergunningsaanvraag:

U heeft alleen een aanvraag ingediend voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (fase 1). U heeft op het aanvraagformulier ook aangegeven dat de bouwactiviteit en toets aan welstand in fase 2 zal volgen. U kunt pas daadwerkelijk gaan bouwen als u ook die vergunning heeft verkregen.

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 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.

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar bestemmingsplannen "Veegplan Buitengebied", "Hoge Randweg 4a aanpassing" en "Partiële Herziening Buitengebied 2017". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "bedrijf" en daarnaast de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf -11", "specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" en de gebiedsaanduidingen "luchtvaartverkeerszones ihcs-zone 1 en ils-zone 7", en de overige zones "bebouwingsconcentratie", "aardkundig waardevol gebied", "beperkingen veehouderij", "deelgebied gemengd", "gemengd landelijk gebied" en "vrijwaringszone – radar".

Het initiatief betreft een bestaand bedrijf met een agrarische tak. De verkoopruimte wordt uitgebreid. Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat er veel meer oppervlakte aan detailhandel wordt gerealiseerd dan de voorgeschreven toegestane hoeveelheid. In de 'Tabel bedrijven' behorend bij de bouwregels uit artikel 6.2 en 6.2.1 staat een maximaal toegestane oppervlakte van 420 m² aan detailhandel. Vandaar dat het realiseren van 850 m² niet past 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 kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

Echter, 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.

Echter, voor het plan dat u wil realiseren staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. 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. De reden is dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Het is enkel mogelijk medewerking te verlenen aan het project wanneer een afdoende ruimtelijke onderbouwing is ingediend (artikel 2.12, 1ste lid onder a sub 3 van de Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door FG bedrijfsontwikkeling gedateerd 25 juli 2024) is onderdeel van de aanvraag. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gewenste ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Maashorst. Het plan voldoet tevens aan de gestelde eisen op het gebied van milieu en levert geen beperkingen op ten aanzien van ruimtelijke aspecten. Daarnaast is de uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd. Uit deze onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is en dat alle belangen afdoende zijn afgewogen.

Er is geen weigeringsgrond op basis van artikel 2.10, lid 1, sub d, vanwege de ligging in welstandsvrij gebied, zoals aangeduid in de Welstandsnota.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van de verkoopruimte (fase 1) op het adres Hoge Randweg 4B 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 10 april 2025 tot en met 21 mei 2025) 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/> '.

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 u of verhardt u in landelijk gebied meer dan 500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

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

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 10 april 2025 tot en met 21 mei 2025). 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.