



21.118090

OMGEVINGSVERGUNNING nr. 328672

Uitgebreide procedure

Het College van burgemeester en wethouders van Uden heeft op 4 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een entreegebouw en afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag gaat over Zeelandsedijk 34A in Volkel, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie O, nummer 1227 (ged.). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 328672.

Besluit

Het College van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

zoals op de gewaarmerkte stukken is aangegeven.

Procedure

Wij hebben de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk
- artikel 2.12 van de Wabo voor de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Uw aanvraag voldoet aan de voorschriften en daarom besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bijgevoegde vergunningsdocumenten

Onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning zijn de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte vergunningsdocumenten.

Beroepsclausule

U en andere belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking (publicatie 22-09-2021) van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. de sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een beroepschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

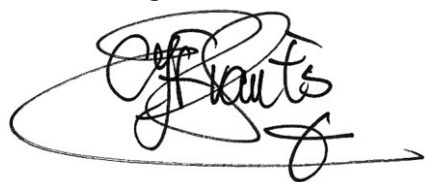
Inwerkingtreding

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (publicatie 22-09-2021) een beroepschrift worden ingediend. De beschikking treedt in werking na het verstrijken van deze termijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Wanneer u of andere belanghebbenden van mening zijn dat het besluit niet in werking mag treden gelet op de diverse belangen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Uden, 16 september 2021

Namens Burgemeester en wethouders van Uden

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

mr. C.J.F. Mutsaars-van Es
teamleider dienstverlening afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een entreegebouw en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Zeelandsedijk 34A in Volkel.

Procedureel	4
Voorschriften	5
Overwegingen	6
Vergunningsdocumenten	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 4 december 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om een verzoek van: BB Uden Vastgoed B.V. T.a.v. De heer APM Derks, Luttelweg 4, 5408 RA Volkel.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
bouwen van een entreegebouw en afwijken van het bestemmingsplan

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen over de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten over bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Van 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. Er moet gebouwd worden met inachtneming van het Bouwbesluit en de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Uden.
2. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Ruimte zijn ingediend:
 - tekeningen en/of berekeningen van de gewapende beton-, staal-, systeemvloer-, hout- en spantconstructies.
3. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden mag worden gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Ruimte zijn ingediend en zijn goedgekeurd:
 - capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening;
 - een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
4. Het uitzetten van het bouwwerk en de bepaling van het bouwpeil wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor dient uiterlijk een week voor de start van de werkzaamheden een afspraak te worden gemaakt met de heer Sengers van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281339.
5. Het hemelwater mag niet worden afgevoerd op het gemeentelijk riool, maar te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen géén uitlogende materialen worden gebruikt.
6. Voordat wordt gestart met het installeren van het infiltratiesysteem moet hierover contact worden opgenomen met de buiteninspecteur.
7. Indien er puin wordt aangebracht dat als infiltratievoorziening gaat dienen, moet hiervan op basis van het Besluit Bodemkwaliteit, 3 werkdagen voordat het wordt aangebracht, een certificaat worden overgelegd aan de buiteninspecteur.
8. bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
9. Indien u gebruik wil maken van een hijskraan dient u dit minimaal 24 uur voor het plaatsen de hijskraan dit te melden bij de Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, per e-mail VKL.ATC@mindef.nl. Mocht u vragen hebben kunt u bellen met Majoor P.P. Sneepels, telefoonnummer 0413-276198.
10. De bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte door de Brandweer Brabant-Noord gestelde eisen inzake brandpreventie “advies brandveiligheid 2020-05-11 kenmerk 328672” dienen onverkort te worden uitgevoerd;

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

11. Binnen één jaar na ingebruikname van het entreegebouw dient de landschappelijke inpassing van het recreatiepark in de zone ten zuiden van dat gebouw zijn aangelegd en in stand worden gehouden conform het bijgevoegd Landschappelijk inpassingsplan, beplantingslijst en beplantingsplan.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

Het bouwplan bevindt zich in de beheersverordening “BillyBird Park Hemelrijk” Het bouwplan is getoetst aan deze beheersverordening en is hiermee in strijd.

De aanvraag wordt daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit bestaande uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Welstand

Het plan is op 19 december 2019 voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Beeldkwaliteitplan BillyBird Park Hemelrijk 2008. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit beeldkwaliteitplan en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.

Bouwbesluit

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Wij merken uw aanvraag aan als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 2.10, lid 2 van de Wabo).

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het “bouwen van een bouwwerk” zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet niet aan de beheersverordening "BillyBird Park Hemelrijk".

De aanvraag wordt daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit bestaande uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Het initiatief past niet binnen de regels

Het realiseren van een nieuw entreegebouw in de door u gewenste grootte, past niet binnen de planregels. Binnen het besluitsubvlak 'parkeren' mag een receptiegebouw worden opgericht van maximaal 150 m² indien en voor zover dit gebouw wordt opgericht binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak'. De locatie van uw bouwplan ligt niet in een besluitvlak 'bouwvlak' én is daarnaast groter dan 150 m².

Omgevingsvisie 2015

Volgens de Omgevingsvisie 2015 ligt de locatie in het deelgebied 'gemengd buitengebied'. Een van de uitgangspunten voor dit gebied is het behoud de multifunctionaliteit. We streven in dit deelgebied dan ook naar een goede mix van functies.

Versterking recreatie in gemeente Uden

De gemeente Uden moet een aantrekkelijke gemeente blijven voor zowel inwoners alsook andere recreanten. Om die reden wil de gemeente Uden haar recreatieve functie versterken. Economische initiatieven in combinatie met kwaliteitsverbetering, worden dan ook gestimuleerd. Met de realisatie van een nieuw entreegebouw (én eventueel het uitbreiden van de horecamogelijkheden in het huidige receptiegebouw) kan beter worden ingespeeld op de wensen van de gasten van BillyBird Park Hemelrijk.

Goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

Nieuwe initiatieven bieden een kans voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Bij het realiseren van het nieuwe entreegebouw is als voorwaarde opgenomen dat dit moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een goede situering een belangrijke voorwaarde. De grondwal met de bomen moet in ieder geval behouden blijven. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van dit besluit.

Afwijken met goede ruimtelijke onderbouwing

Aangezien wij van mening zijn dat de als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing "ENTREEGEBOUW BILLYBIRD PARK HEMELRIJK VOLKEL" d.d. 11 mei 2021 is aan te merken als een goede ruimtelijke onderbouwing en aantoont dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan medewerking worden verleend met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Vergunningsdocumenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de vergunning.

- aanvraagformulier ontvangen 04-12-2019;
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 04-12-2019;
- advies brandveiligheid 2020-05-11 kenmerk 328672;
- ruimtelijke onderbouwing 11-05-2021;
- formulier historische toets bodem 30-01-2019;
- geurnotitie 06-04-2020;
- notitie stikstofdepositie onderzoek 21-04-2020;
- tekening milieu WM.00 situatie 06-04-2020;
- akoestisch onderzoek 25-03-2019;
- tekening blad A gevels plattegronden 29-04-2020;
- tekening blad B fundering vloeren 29-04-2020;
- tekening C principe doorsneden 29-04-2020;
- EPC en MPG berekening 06-04-2020;
- statische berekeningen 28-04-2020;
- document landelijke inpassing versie 1 18-06-2021;
- beplantingslijst 14-07-2021;
- tekening VO2 inrichtingsschets 14-07-2021.