

# ONTWERP Omgevingsvergunning



HZ-2018-0020

## Activiteit:

- handelen in strijd met regels ro

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 30 januari 2018 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

A.T.M. van den Berg  
Achter-Oventje 15 c  
5411 NM Zeeland

De aanvraag is ingediend voor het vestigen van een herberg in een woning aan het adres Achter-Oventje 15c te Zeeland, kadastraal bekend Zeeland, sectie H, nummer 2451.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden dat:

- er een landschappelijke inpassing plaatsvindt door middel van het aanbrengen en onderhouden van de beplanting zoals aangegeven op de tekening plattegrond beplanting dd juli 2016, ontvangen 21 augustus 2018 en het rapport landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dd oktober 2016, ontvangen 21 augustus die beiden onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Het beplantingsplan dient te worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na de gereedmelding van het bouwplan en dient daarna in stand te worden gehouden.
- er voor ingebruikname van de herberg 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden. De aanleg dient plaats te vinden conform de situatietekening zoals op pagina 5 van de ruimtelijke onderbouwing dd 23 december 2016 opgenomen Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:  
handelen in strijd met regels ro

## Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraag, ontvangen 30 januari 2018
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 december 2016, ontvangen 22 november 2018;
- Aanvulling ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 november 2018, ontvangen 22 november 2018
- Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dd. oktober 2016, ontvangen 21 augustus 2018;
- Plattegrond beplanting dd juli 2016, ontvangen 21 augustus 2018
- Tekening brandtechnische plattegrond BG ontvangen 30 januari 2018

## **Overwegingen en voorschriften**

De procedurele en inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit en de aan de vergunning verbonden voorschriften zijn als bijlage bijgevoegd.

Zeeland, 4 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
Namens dezen,  
Afdeling Ruimte  
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A.M.T. van Erp

## **Inwerkingtreding besluit**

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na datum van verzending.

## **Bezwaar en voorlopige voorziening**

Zodra dit besluit is verzonden, kunt u binnen zes weken bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Landerd, Postbus 35, 5410 AA Zeeland. Het bezwaarschrift moet u ondertekenen en het moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van dit besluit;
- waarom u het niet met dit besluit eens bent.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via [www.landerd.nl](http://www.landerd.nl) (groene knop "online regelen" → gemeente Landerd, indienen bezwaar).

Als u bezwaar aantekent, blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die bezwaar aantekent niet kan wachten op de afhandeling van dat bezwaar. Daarom kunt u de rechtbank ook verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. De rechtbank kan dan snel - en voordat zij uitspraak doet - een bepaalde maatregel nemen. U stuurt het verzoek naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Zowel voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift als voor het digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening, heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de websites vindt u meer informatie.

## **Procedurele overwegingen**

### **Andere activiteit omgevingsvergunning**

Uw aanvraag omvat de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor, zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

### **Volledigheid**

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. De aanvraag en de latere aanvullingen bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

### **Terinzagelegging**

De ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 juni 2019 ter inzage gelegd.

Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in 'De Arena' en de Staatscourant en op onze website.

U en een ieder kunnen gedurende zes weken een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden dan behandeld en meegenomen in het besluit. U en een ieder kunnen een zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht).

## Inhoudelijke overwegingen

### ***Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit***

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene Maatregel van Bestuur of met een voorbereidingsbesluit.

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is voor wat betreft de locatie waar de parkeerplaatsen komen te liggen gelegen in het bestemmingsplan 'buitengebied' met de bestemming 'agrarisch -2' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied, geluidzone- vliegveld' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied'.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag een parkeerterrein buiten het bouwvlak uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Een dergelijke aanduiding heeft het perceel niet, zodat het aanleggen van parkeerplaatsen in strijd is met het bestemmingsplan.

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is voor wat betreft de locatie waar de herberg gerealiseerd wordt gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011' en heeft daarin de enkelbestemming 'wonen 1' met bouwvlak en bouwaanduiding 'vrijstaand' en gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie vliegveld'. Het realiseren van een herberg in de woning met een oppervlakte van circa 72 m<sup>2</sup> is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

### ***Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo***

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing met aanvullingen en bijlagen gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing en de aanvullingen en bijlagen bevatten voldoende planologisch relevante aspecten die bij dit project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren:

#### ***Toeristisch recreatief:***

In principe is er in Landerd een ruim en voldoende horeca-aanbod in de kernen. In het buitengebied, zoals ook Achter Oventje 15c, is nog ruimte voor nieuwe (dag)horeca voor recreanten. Hierbij moet het gaan om routegebonden locaties en/of ondersteunende horeca bij een dag- of verblijfsrecreatieve functie. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor nieuwe horecaconcepten ter versterking van het lokale/regionale recreatieve profiel. Het initiatief van de herberg past in het hiervoor genoemde beleid. Door gebruik van streekproducten is het initiatief gekoppeld aan de Agrifoodsector en de workshops hebben een cultureel element. Het perceel is gelegen in het buitengebied en betreft een routegebonden locatie met verblijfsfunctie. De 'herberg' betreft een nieuw concept.

#### ***Parkeren en verkeersveiligheid:***

Op eigen terrein worden parkeervoorzieningen getroffen. In totaal zullen 20 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarbij is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen voor de eigen woning, 10

parkeerplaatsen voor de B&B en 7 tot 8 parkeerplaatsen voor de herberg (1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo, de herberg is 72 m<sup>2</sup>). De situering van de parkeerplaatsen is aan de zijkant en achterkant van het perceel. Het aantal parkeerplaatsen is in overeenstemming met de parkeernormen van de gemeente Landerd. Om de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen te borgen wordt hiervoor een voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid zal ter plaatse van de parkeerplaatsen ruimte zijn om de auto te keren. Het erf dient voorwaarts verlaten te worden. Hiervoor komt op het terrein een verwijzing. De doorgang die nodig is voor het parkeren op het achterliggende terrein is voldoende groot. De breedte tussen bestaande schuur en huis is 6 meter. Op dit moment wordt de ruimte nog verkleind door een tijdelijke woonunit, maar deze zal voor in gebruik nemen van de B&B, terras en herberg verwijderd zijn.

*Landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering:*

Het initiatief wordt door middel van beplanting ingepast in de omgeving. Zie hiervoor het landschapsplan uit oktober 2016 dat bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en daarvan onderdeel uitmaakt. Daarnaast bevat het initiatief de volgende maatschappelijke kwaliteitsverbeteringen:

- De herberg maakt gebruik van streekeigen producten. Desgewenst worden gasten geïnformeerd.
- Aanvragers zullen actief bijdragen aan het verschaffen van kennis over de omgeving en zijn geschiedenis en recreatieve mogelijkheden in de omgeving.
- Tijdens de workshops (voor kinderen tot 14 jaar) is er aandacht voor creatief bezig zijn met natuurlijke materialen

De aanleg en instandhouding van de beplanting en het landschapsplan wordt geborgd middels een voorwaarde die aan deze omgevingsvergunning is verbonden.

## Voorschriften

***Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit***

- Er moet een landschappelijke inpassing plaatsvinden door middel van het aanbrengen en onderhouden van de beplanting zoals aangegeven op de tekening plattegrond beplanting dd juli 2016, ontvangen 21 augustus 2018 en het rapport landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dd oktober 2016, ontvangen 21 augustus die beiden onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Het beplantingsplan dient te worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na de gereedmelding van het bouwplan en dient daarna in stand te worden gehouden.
- Er moeten voor ingebruikname van de herberg 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden. De aanleg dient plaats te vinden conform de situatietekening zoals op pagina 5 van de ruimtelijke onderbouwing dd 23 december 2016 opgenomen Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.