

Zeeland, 13 augustus 2020  
Verzonden: 13 augustus 2020  
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2019-0072  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Omgevingsvergunning  
Kreitsberg 15 in Zeeland



Aan:

Geachte

Op 29 april 2019 hebben wij uw aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan het adres Kreitsberg 15 in Zeeland.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2019-0072. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

### **Verlening omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij hier bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dat kan misverstanden voorkomen.

### **Kosten**

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op de factuur kunt u lezen hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het daar niet mee eens bent, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat ook op de factuur.

### **Planschadeovereenkomst**

De getekende planschadeovereenkomst vindt u als aparte bijlage bij de omgevingsvergunning.

### **Publicatie**

Dit besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad 'De Arena' en op onze website [www.landerd.nl](http://www.landerd.nl) en in de Staatscourant.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Omgevingsvergunning + bijlagen + planschadeovereenkomst  
In afschrift aan: MvB / Fin/ Bag / manitavangerwen@vandun-vangerwen.nl  
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

**Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op met mevrouw S. van der Burgt. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458262 of via e-mailadres [stefanie.vanderburgt@landerd.nl](mailto:stefanie.vanderburgt@landerd.nl).

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
namens dezen,  
het hoofd van de afdeling Ruimte,

# Omgevingsvergunning

HZ-2019-0072

## Activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 29 april 2019 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan het adres Kreitsberg 15 in Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie K, nummer 662G.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- Het perceel Kreitsberg 15 in Zeeland is landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan ontvangen op 23 januari 2020 dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
- De landschappelijke inpassing als bedoeld onder voorgaand voorschrift moet duurzaam in stand gehouden worden.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraag publiceerbaar dd 29apr20;
- Ruimtelijke onderbouwing dd25feb20 (ontv 26feb20);
- Landschappelijk inpassingsplan (ontv 23jan20).

## 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, 13 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
namens dezen,  
het hoofd van de afdeling Ruimte,

### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het instellen van beroep (zie hieronder). Als gedurende die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit in werking zodra de rechter ten aanzien van dat verzoek een besluit heeft genomen.

### **Beroep en voorlopige voorziening**

U kunt binnen zes weken nadat dit besluit is ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank. U stuurt het beroepschrift naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet u ondertekenen en het moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

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

Het is ook mogelijk om digitaal beroep aan te tekenen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Als u beroep instelt, blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. Pas wanneer de rechtbank een uitspraak doet, kan dat gevolgen hebben voor het besluit. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die beroep instelt niet kan wachten op die uitspraak. Daarom kunt u de rechtbank, nadat u beroep heeft aangetekend, verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. De rechtbank kan dan snel - en voordat zij uitspraak doet - een bepaalde maatregel treffen.

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

## Procedurele overwegingen

### **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. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens op 18 december 2019 en 21 februari 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 januari 2020 en 26 februari 2020. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 42 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling 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**

Tussen 2 juni 2020 en 14 juli 2020 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## 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, zijn gelegen in de bestemmingsplannen “Buitengebied en Parapluplan wonen en parkeren Landerd” . Op deze grond(en) rust de bestemming “Agrarisch met waarden 1”. Daarnaast zijn op de locatie de volgende aanduidingen en maatvoering aanwezig:

- gebiedsaanduiding: “reconstructiewetzone-verwevingsgebied”;
- gebiedsaanduiding: “Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel”;
- bouwvlak;
- functieaanduiding: “grondgebonden veehouderij”;
- functieaanduiding: “specifieke vorm van agrarisch met waarden – 4”;
- maatvoering: “maximaal aantal wooneenheden: 2”.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 5.4.2 ‘strijdig gebruik’ van het geldende bestemmingsplan, de tweede bedrijfswoning mag niet gebruikt worden als burgerwoning (strijdiggebruik).

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

Binnen het bestemmingsplan is **geen** afwijking gegeven die medewerking aan uw aanvraag mogelijk maakt.

#### *Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo*

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 van bijlage 2 van de Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Uw aanvraag is **niet** passend binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage 2 van de Bor. Het college kan op basis van dit artikel geen medewerking verlenen.

#### *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. waaruit blijkt dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De formele aanvraag gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

### Wet Plattelandswoningen

De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een agrarische bedrijfswoning mag worden bewoond door derden die geen functionele binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf en zonder dat het ter plaatse gevestigde bedrijf door het toevoegen van een burgerwoning wordt gehinderd in de bedrijfsvoering. De wet regelt dat de plattelandswoning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De Wet Plattelandswoningen kan worden gebruikt voor het omzetten van een bestaande bedrijfswoning bij een landbouwinrichting die nog in bedrijf is. De wet kan niet worden gebruikt voor het oprichten van een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning.

### Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2) opgenomen. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op het gebruik van een bestaande bedrijfswoning ten behoeve van bewoning door een derde die feitelijk geen binding (meer) heeft met het bedrijf. De plattelandswoning verkrijgt geen bescherming voor de bedrijvigheid van het bedrijf (Kreitsberg 17 te Zeeland) waarvan deze woning wordt afgesplitst.

Ad b.

De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet dat rekening wordt gehouden met de waarden in het gebied.

Ad c.

Met deze omgevingsvergunning wordt toestemming verleend om een bedrijfswoning te gebruiken voor bewoning door een derde die feitelijk geen binding (meer) heeft met het bedrijf. De meerwaarde wordt gecreëerd door het bestemmen voor derden.

### Goed woon- en leefklimaat

Ter plaatse van de plattelandswoning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij geldt op grond van de Wet Plattelandswoningen dat de bestemming van de woning bepalend is voor de mate waarin de woning bescherming tegen milieuhinder geniet. De plattelandswoning wordt dus beoordeeld als bedrijfswoning, ook al wordt de woning feitelijk als burgerwoning gebruikt.

### Geur en geluid

Op grond van de Wet Plattelandswoningen geldt dat een plattelandswoning geen geluid- of geurgevoelig object is. Op grond van de Wet Plattelandswoningen blijven dit soort woningen onderdeel uitmaken van de inrichting waartoe zij behoorden. Wel moet beoordeeld worden welke hinder een plattelandswoning voor wat betreft geur en geluid ondervindt van andere omliggende inrichtingen.

De wetgever heeft voor de aspecten geur en geluid bij plattelandswoningen geen wettelijke eisen vastgesteld. De gemeente Landerd heeft op dit punt ook geen specifiek beleid vastgesteld.

Gelet op wat hierover is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning zijn wij van oordeel dat voor wat betreft de aspecten geur en geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer gelden onverkort voor plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit (2008/50/EG) en is op 4 februari 2015 ook bevestigd in een uitspraak van de Raad van State. Dat houdt in dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Als de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden gehaald is een aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.

Gelet op wat hierover is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning zijn wij van oordeel dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Nota Kwaliteitsverbetering

Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd de Nota Kwaliteitsverbetering vastgesteld als onderdeel van het Kwaliteitskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt door onze ambtelijke Kwaliteitscommissie aangemerkt als ontwikkeling in categorie 1 van de Nota. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 geldt dat deze gepaard moeten gaan met een traditionele landschappelijk inpassing, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

Wij hebben het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de formele aanvraag voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Op 13 februari 2020 heeft de commissie advies uitgebracht.

De commissie is van mening dat de huidige landschappelijke inpassing van de locatie reeds voldoende is. De tuin rondom de woning is recentelijk aangelegd. De planten, struiken en bomen zullen verder uitgroeien. Mede gelet op de zeer beperkte ruimtelijke effect naar de omgeving van het initiatief, hoeft er geen verbetering plaats te vinden.

Wij hebben besloten om het advies van de Kwaliteitscommissie over te nemen. Om een duurzame instandhouding van de huidige landschappelijke inpassing te garanderen is dit als voorschrift aan deze omgevingsvergunning 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***

1. Het perceel Kreitsberg 15 in Zeeland is landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
2. De landschappelijke inpassing als bedoeld onder voorgaand voorschrift moet duurzaam in stand gehouden worden.