

Omgevingsvergunning

HZ-2018-0002

Activiteit:

- handelen in strijd met regels ro

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 4 januari 2018 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

A.G.J. van der Ven
Verbindingsweg 8
5411 NP Zeeland

De aanvraag is ingediend voor het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning in een plattelandswoning aan het adres Verbindingsweg 8 te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 2496.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:
handelen in strijd met regels ro

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

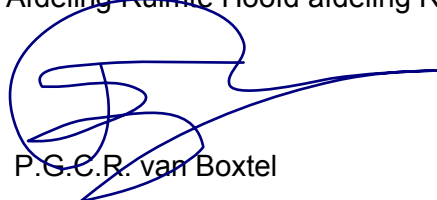
- Formele aanvraag met datum ontvangst d.d. 4 januari 2018;
- Ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst d.d. 9 maart 2018.

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, 29 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte Hoofd afdeling Ruimte



P.G.C.R. van Boxtel

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 23 februari 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 maart 2018. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 14 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 ontwerpbesluit

Tussen 7 augustus 2018 en 18 september 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Samengevat betreft het de volgende zienswijze:

Zienswijze van dhr. J. van Dijk van Cumela Advies namens Firma Van der Ven's Loonbedrijf VOF en de heer G.A.M. van der Ven d.d. 12 juli 2018, aangevuld bij brief van 26 juli 2018

De ingediende reactie gaat in op de ruimtelijke effecten die uitgaan van Firma Van der Ven's Loonbedrijf en wijst op ons collegebesluit van 3 maart 2015, waarbij wij besloten hebben in principe medewerking te verlenen aan een vormverandering van het bouwblok van het loonbedrijf. Aan dit principebesluit wordt, zo wordt gesteld, op korte termijn invulling gegeven.

Namens de indieners worden wij verzocht om uit te spreken dat de nu te verlenen omgevingsvergunning geen nadelige invloed, belemmering c.q. bezwaar oplevert voor de bedrijfsactiviteiten en de voorgenomen planologische procedure van het loonbedrijf.

Onze reactie:

In de pro forma zienswijze van 12 juli 2018 zijn geen inhoudelijke bezwaargronden tegen het ontwerpbesluit geformuleerd. Wij hebben de indiener daarop in de gelegenheid gesteld om de inhoudelijke gronden binnen twee weken aan te vullen.

Op 26 juli 2018 hebben wij een aanvullende reactie ontvangen. In deze aanvullende reactie worden wederom geen inhoudelijke gronden tegen het ontwerpbesluit aangevoerd. Ook wordt aangegeven dat geen sprake is van een bezwaar en dat niet beoogd is om het verlenen van de omgevingsvergunning tegen te gaan. Op 27 juli 2018 is namens de indieners nog eens expliciet bevestigd dat de ingediende reactie niet als formele zienswijze tegen het ontwerpbesluit is bedoeld.

Gelet hierop besluiten wij om de zienswijze zoals die namens Firma Van der Ven's Loonbedrijf VOF en de heer G.A.M. van der Ven is ingediend, niet-ontvankelijk te verklaren. Wij zullen in een aparte reactie ingaan op de inhoud van de aanvullende brief van 26 juli 2018. Die reactie maakt echter geen onderdeel uit van deze procedure.

We hebben de inhoud van de schriftelijke reactie betrokken bij het nemen van ons besluit. De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van ons besluit.

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 gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op deze grond(en) rust de bestemming "Bedrijf" met de dubbelbestemming "Archeologie-4" en de functieaanduiding "Specifieke vorm van bedrijf-49". Ter plaatse is een agrarisch loonbedrijf toegestaan.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 8.4.1 aanhef en onder i van het geldende bestemmingsplan, waarin bepaald is dat gronden met de bestemming Bedrijf niet voor woondoeleinden gebruikt mogen worden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

Bij het bedrijf aan de Verbindingsweg 8 mogen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht. Bewoning door derden die geen directe relatie tot het ter plaatse gevestigde agrarisch loonbedrijf hebben is dus niet toegestaan.

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

Het bestemmingsplan bevat **geen** binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan wij planologische medewerking kunnen verlenen.

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

Wij zijn op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. De formele aanvraag past **niet** binnen de reikwijdte van artikel 4 van het Bor zodat wij op basis van dit artikel geen planologische medewerking kunnen 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 formele aanvraag is voorzien van 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.

Formeel is hier geen sprake van een agrarisch bedrijf, maar van een agrarisch loonwerkbedrijf. In uitspraken van de Raad van State is bevestigd dat de Wet Plattelandswoningen ook van toepassing is op een agrarisch verwant loonwerkbedrijf zoals hier aan de orde. Dit type bedrijven wordt geacht ook te vallen onder de definitie van 'landbouwinrichting' als bedoeld in de wet.

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.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In afwijking van artikel 3.1 lid 2 onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 7.7 lid 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

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. Van splitsing in meerdere woonfuncties is geen sprake.

Ad b.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op een bedrijfswoning bij een agrarisch loonwerkbedrijf. Dit loonwerkbedrijf wordt voortgezet. De bedrijfsbebouwing die geen concrete gebruiksfunctie voor de woonfunctie heeft blijft in gebruik bij het agrarisch loonwerkbedrijf en wordt derhalve niet als overtollig aangemerkt.

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 bestemming wordt niet gewijzigd en er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan.

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 beplantingsplan dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de formele aanvraag voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Op 1 februari 2018 heeft de commissie advies uitgebracht. De commissie kan instemmen met de voorgestelde kwaliteitsverbetering, mits de laurierstruiken in de zuid-oosthoek van het perceel worden vervangen door struiken van een inheemse soort.

Wij hebben besloten om het advies van de Kwaliteitscommissie over te nemen. Wij hebben de vereiste vervanging van de laurierstruiken als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo, in samenhang gelezen met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), dient de gemeenteraad te verklaren tegen dit project geen bedenkingen te hebben alvorens een vergunning kan worden verleend. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, derde lid Bor heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet vereist is bij de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, mits de beoogde activiteit:

- a. Niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en in het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. Voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan;
- c. Niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Structuurvisie en is niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast is er op dit moment geen bestemmingsplan in voorbereiding, waarmee het bouwplan in strijd is. Ook is de formele aanvraag niet in strijd met een provinciale structuurvisie of de Verordening Ruimte. De formele aanvraag voldoet aan de criteria die in het raadsbesluit van 15 december 2011 gesteld zijn.

Wanneer drie of meer raadsleden binnen vier weken de wens daartoe te kennen geven, wordt toch een Verklaring Van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad gevraagd. Wij hebben deze formele aanvraag daarom bij de griffie van de gemeenteraad gemeld. Binnen een termijn van vier weken zijn geen raadsleden geweest die aangegeven hebben dat zij in dit concrete geval toch een Verklaring Van Geen Bedenkingen af willen geven.

Een formele Verklaring Van Geen Bedenkingen is gelet hierop niet vereist.

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 Verbindingsweg 8 moet landschappelijk zijn ingepast conform hetgeen hierover gesteld is in paragraaf 2.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
2. In aanvulling op de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in paragraaf 2.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing dienen de bestaande laurierstruiken aan de oostzijde van het perceel (ten noorden van de oprit naar het loonwerkbedrijf en ten westen van de Verbindingsweg) te worden vervangen door inheemse beplanting zoals een gemengd inheems bosplantsoen.
3. De landschappelijke inpassing als bedoeld onder voorwaarde 1 en 2 moet in stand gehouden worden.