

Omgevingsvergunning

HZ-2015-0098



Activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 23 juli 2015 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Makelaardij & Taxatieburo Th. van Casteren BV
Postbus 72
5374 BG Schaijk

De aanvraag betreft het realiseren van een woongelegenheden ten behoeve van begeleid wonen met zorg aan het adres Scheisestraat 10a-b in Schaijk. Meer specifiek zullen er maximaal tien mensen met een verstandelijke beperking worden gehuisvest. Er zal sprake zijn van 24 uren-begeleiding door twee zorgverleners die permanent aanwezig zijn en dus ook ter plekke wonen.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijbehorende documenten

De volgende stukken maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 23 juli 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 november 2015, inclusief bijlagen.

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland, 15 februari 2016

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving afdeling Ruimte,

mr. B.J. Hamelink-Jansen

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 in werking zodra de rechter ten aanzien van dat verzoek een besluit heeft genomen.

Beroep en voorlopige voorziening

Als u daar belang bij heeft, kunt binnen zes weken nadat dit besluit is verzonden beroep instellen bij de rechtbank. U stuurt het beroepschrift naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA in '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.

Als u eerder bezwaar heeft aangetekend, voegt u ook een kopie van onze beslissing op bezwaar bij het beroepschrift. 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. U kunt 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 websites vindt u meer informatie.

Procedureel

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 ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben die in behandeling genomen.

Wettelijk vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met het waterschap Aa en Maas en met de provincie Noord-Brabant. Beide overlegpartners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

Ontwerpbesluit

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbesluit gepubliceerd in huis-aan-huisblad 'De Arena', op onze website en in de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 gronden waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op die gronden rust de bestemming 'Bedrijf'. De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 7.1.1 van het geldende bestemmingsplan; het beoogde gebruik kan niet worden aangemerkt als een bedrijf conform deze bestemmingsomschrijving. Bovendien is bepaald dat ter plaatse alleen een dierenkliniek is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of een wijzigingsbevoegdheid voor het gewenste gebruik.

Buitenplans afwijken

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 ordening. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin wordt aangetoond dat dat niet het geval is. De ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering van dit besluit.

Hogere grenswaarde artikel 110a Wet geluidhinder

In het kader van deze aanvraag is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden. De belasting op de zuidgevel van Scheisestraat 10b bedraagt (afgerond) 50 dB(A).

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder zijn wij bevoegd een hogere waarde vast te stellen als de geluidbelasting op de gevels meer is dan 48 dB(A), maar niet meer dan 53 dB(A). Het verlenen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffende zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De geluidsbelasting kan verlaagd worden door het nemen van bronmaatregelen of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied (gebied tussen bron en ontvanger).

Het wordt op voorhand niet mogelijk geacht om door middel van bronmaatregelen of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied de geluidsbelasting op de gevel te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het betreft bestaande bouw; verplaatsing van het pand, waardoor een grotere afstand tot de weg wordt verkregen, is geen optie. Ook bronmaatregelen zijn niet goed mogelijk. De kosten voor een stiller wegdektype zijn niet doelmatig aangezien het om slechts twee woningen gaat. Het ligt niet in het vermogen van de initiatiefnemer om de toegestane snelheid op de Scheisestraat of de verkeersintensiteit daarvan te verlagen. Maatregelen in de overdracht zijn niet doelmatig en om meerdere redenen (landschappelijk en financieel) ongewenst. Daarom hebben wij besloten een hogere grenswaarde vast te stellen.

Voorschriften

Er mogen maximaal tien mensen met een verstandelijke beperking worden gehuisvest.

Er moet sprake zijn van 24 uurs-begeleiding door maximaal twee zorgverleners die permanent aanwezig zijn dus ook ter plekke ook wonen.