

Omgevingsvergunning

HZ-2015-0134



Activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ro

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 13 oktober 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

C.A.M. Schel
Voor-Oventje 31
5411 NR Zeeland

De aanvraag is ingediend voor het splitsen van een woonboerderij in twee woningen en het planologisch gebruiken van een woning ten behoeve van het huisvesten van maximaal 8 niet-verbante personen op het perceel Voor-Oventje 31 in Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 3263.

Besluit

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

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voor de volgende activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ro

Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van deze vergunning:

1. Mail met aanvraag adviseur toezending ruimtelijke onderbouwning d.d. 13 oktober 2015;
2. Mail intrekking aanvraag HZ-2015-0146;
3. Aanvraagformulier ontvangst d.d. 27 november 2015;
4. Ruimtelijke onderbouwning ontvangst d.d. 3 december 2015;
5. Toelichting ontvangst d.d. 27 november 2015.

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland,

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

M.C. Bakermans

Inwerkingtreding besluit

Ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek beslist is.

Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan beroep instellen door het indienen van een beroepschrift bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener
- dagtekening
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

In het kader van de beroepsprocedure vraagt de rechtbank bij het bestuursorgaan altijd om alle relevante stukken. Het is niet nodig om alle stukken al bij het beroepschrift te voegen.

Als u beroep instelt kunt u tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen, mits een spoedeisend belang dat vereist. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 in gediend.

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 deze in behandeling genomen.

De omgevingsvergunningaanvraag is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Beiden hebben geen opmerkingen gemaakt tegen het plan.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2016 ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in "De Arena" 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).

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 "Kom Zeeland Kom - 't Oventje - 2014".
Op deze grond(en) rust de bestemming "Wonen - Vrijstaand".

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

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 23.2.2. onder c van het geldende bestemmingsplan, dit artikel bepaalt dat per bouwvlak niet meer dan één woonhuis mag worden gebouwd. Met de splitsing van de woning zal er echter sprake zijn van twee woningen op het betreffende perceel. Om die reden is onderhavige aanvraag tot splitsing in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden tot wijziging.

Artikel 23.4 onder e van de planregels bevat een afwijkingsregeling voor het toestaan van meer dan 4 niet-verwante personen, onder de volgende voorwaarden:

1. de grootte van de woning moet geschikt zijn;
2. in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.

Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid gaat op in de buitenplanse afwijkingsprocedure ten behoeve van de splitsing.

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.

De aanvraag past in de Woonvisie 2015-2019. De Woonvisie gaat uit van een bepaalde doelgroep en kent voorkeurslocaties. Hieraan voldoet het initiatief niet. De Woonvisie biedt wel de mogelijkheid om toch medewerking aan het initiatief te verlenen als het binnen de gemeente een knelpunt oplost of een meerwaarde oplevert. De aanvraag levert een ruimtelijke meerwaarde op. De boerderij is cultuurhistorisch waardevol. De dorpsbouwmeester heeft ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van het pand op 2 juli 2015 een advies uitgebracht. Het pand Voor-Oventje 31 is één van de nog resterende langgevelboerderijen in het buurtschap. De directe omgeving, waaronder de overzijde van de straat, wordt voornamelijk gevormd door de qua vormtaal sobere eerder genoemde woningbouw. Het pand is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar kan wel als "cultuurhistorisch beeldbepalend" worden aangemerkt, en het vormt mede het karakter van dit landelijke buurtschap. De vele sobere vrijstaande woningen vormen ook de "korrelgrootte" van het buurtschap, met de enkele resterende langgevelboerderijen als uitzonderingen. (Zeer) grote villa's of landhuizen zijn in het buurtschap niet aanwezig. De schaa sprong die door de langgevelboerderijen wordt gevormd

voelt "authentiek" aan, terwijl een eventuele schaa sprong met een nieuwe grote villa/landhuis midden in het buurtschap zeer ongewenst is.

De woonboerderij is gelegen op de rand van het buitengebied en heeft op grond van bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje de bestemming Wonen-Vrijstaand. Op grond van artikel 23.2.2 sub c van het bestemmingsplan Kom Zeeland en Kom 't Oventje mag er slechts één woning per bouwvlak zijn. Het bestemmingsplan kent geen bepaling voor het splitsen van woonboerderijen. Het splitsen van de woonboerderij is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Er kan echter medewerking worden verleend middels een buitenplanse afwijkingsprocedure ingevolge artikel 2.12, 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Volgens provinciaal beleid valt het perceel in het buitengebied. In de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) is opgenomen dat in gemengd landelijk gebied geen toevoeging van een woning is toegestaan. Volgens Vr 2014 is splitsing van een woning in het buitengebied mogelijk indien het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Hiervan is in dit geval sprake.

Rondom het bedrijf aan het Voor-Oventje 29 ligt een stankcirkel. Dat betekent dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. De Raad van State heeft echter bepaald dat indien op grond van het bestemmingsplan het hele boerderijgebouw al in gebruik kon worden genomen als één woning, door splitsing de gevel niet verder opschuift richting een veehouderij. Dat betekent dat een dergelijke voorgrondbelasting geur de splitsing van de woning niet in de weg staat.

Voorts voldoet de aanvraag aan het gemeentelijk beleid.

Artikel 23.4 onder e van het bestemmingsplan bevat een afwijkingsregeling voor het onder voorwaarden toestaan van meer dan 4 niet-verwante personen, onder de volgende voorwaarden:

1. de grootte van de woning moet geschikt zijn;
2. in de parkeerbehoefte moet worden voorzien;
3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.

Ad 1. Grootte woning

De woning waarvoor een onderhavige aanvraag wordt ingediend, betreft de oostelijke woning (het oostelijke deel) van de woonboerderij Voor-Oventje 31. Deze (afgesplitste) woning heeft een inhoud van circa 1.000 m³. De woning bevat 6 slaapkamers, 2 toiletten, een douche, een wasruimte, een keuken, een gezamenlijke woonkamer en een berging.

De woning biedt daarmee voldoende ruimte voor de huisvesting van 8 personen. Dit aantal sluit overigens ook aan bij de beleidsnota 'Huisvesting arbeidsmigranten in Landerd' (zie hoofdstuk 7 onder e.).

Ad 2. Parkeerbehoefte

De aanvraag voldoet aan de Parkeernormen Landerd 2012. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, wordt gerealiseerd op eigen terrein. Wanneer hier uitgegaan zou worden van 'kamerverhuur' dan zou een parkeernorm gelden van 0,6 per kamer. Uitgaande van 6 slaapkamers zouden er 3,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het perceel van de (afgesplitste oostelijke) woning Voor-Oventje biedt de ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Dat betekent dat zelfs indien zou worden uitgegaan van 8 kamers (of 8 bewoners) voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Ad 3. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen

De bestemmingsplanregels stellen de eis dat de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden aangetast. De percelen in de nabije

omgeving ruim zijn opgezet. De afstand tussen de gevels van de woningen aan 't Voor-Oventje 31 en 't Voor-Oventje 33 bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand tot 't Voor-Oventje 29 bedraagt 15 meter. Het totale perceel van Voor-Oventje 31 bedraagt 2.355 m². Het grootste deel is daarbij beschikbaar voor de oostelijke woning. Dat betekent dat er genoeg fysieke buitenruimte aanwezig is voor de huisvesting van maximaal acht bewoners. Ook in de huidige situatie was er reeds sprake van de bestemming 'wonen'. De huidige woonboerderij biedt ook al ruimte voor de huisvesting van grotere gezinnen.

De belendende percelen Voor-Oventje 29 en 31 hebben een agrarische bestemming. De huisvesting van maximaal 8 personen in plaats van 4 personen op het perceel Voor-Oventje 31 heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen Voor-Oventje 29 en 33 (ten behoeve van de agrarische bestemming). De agrarische bedrijfsvoering kan immers nog steeds worden uitgeoefend, binnen dezelfde milieuruimte.

ONTWIKKERP