

Omgevingsvergunning

HZ-2015-0134



Activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
-

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-verwante 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:

- 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:

- 151109_aanvraag omgevingsvergunning;
- 151127_toelichting aanvraag omgevingsvergunning
- 160511_ruimtelijke onderbouwing;

Overwegingen

De overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit zijn als bijlage bijgevoegd.

Zeeland, 12 mei 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 besluit 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 u binnen zes weken nadat dit besluit 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.

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.

Ontwerpbesluit

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn met ingang van 18 januari 2016 ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit is tevens gepubliceerd in 'De Arena', op onze website en in de Staatscourant.

Een ieder kon gedurende zes weken een zienswijze indienen. Van die gelegenheid is gebruikgemaakt door J.A.M. Ottens en M.B.T. Ottens-Wingens (Voor-Oventje 29, hierna: familie Ottens) en door mevrouw J. Nooijen (Voor-Oventje 33, hierna: mevrouw Nooijen). Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Per onderdeel wordt een reactie gegeven.

Zienswijze Ottens

Geurcontour

Als de woning wordt gesplitst, komt er een extra burgerwoning binnen de geurcontour van de intensieve veehouderij aan Voor-Oventje 29 te liggen. Volgens de familie Ottens moet de agrariër hiertegen beschermd worden.

De afstand van (de gevel van) het geurgevoelige object tot de betreffende veehouderij wordt door de splitsing niet kleiner. Daarom levert dit voor de bedrijfsvoering van de agrariër geen extra belemmering op.

Recente planologische regeling

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld en inmiddels is het onherroepelijk geworden. Het bevreemdt de familie Ottens dat een jaar later al medewerking wordt verleend aan een afwijking van dat dat bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en kom 't Oventje' is een zogenaamd conserverend plan (er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in opgenomen). Overigens is het niet ongebruikelijk dat korte tijd nadat een bestemmingsplan is herzien, al van dat bestemmingsplan wordt afgeweken. Wij zien hierin geen reden om ons besluit te heroverwegen.

Inhoud huisvesting

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het gebouw een inhoud heeft van ruim 1.500 m³, waardoor het groot genoeg is voor het beoogde gebruik. Volgens de familie Ottens is de hele bovenverdieping echter één grote, open ruimte, die niet geschikt is voor huisvesting.

Wij zien niet in waarom een grote, open ruimte niet voor huisvesting geschikt zou zijn. Overigens zijn er op de verdieping wel drie-vier slaapkamers aanwezig.

Cultuurhistorische uitstraling

Volgens de familie Ottens is daar geen sprake van. Van de oorspronkelijke woning zou weinig meer over zijn en het pand is niet aangewezen als gemeentelijk monument.

Volgens het advies van onze bouwmeester d.d. 2 juli 2015 is er wel degelijk sprake van een cultuurhistorische waarde. Dat het pand niet is aangewezen als gemeentelijk monument en dat er door de jaren heen ingrijpende wijzigingen aan het pand hebben plaatsgevonden, doen daar niet aan af.

Privacy

Volgens de familie Ottens wordt er onvoldoende rekening gehouden met hun privacy. Hun tuin en zithoek zouden op slechts enkele meters van de woning liggen.

Door de gematigde intensivering van het gebruik zal de privacy op het perceel van de familie Ottens mogelijk iets afnemen, maar wij achten die afname niet zodanig dat wij aan deze ontwikkeling geen medewerking kunnen verlenen. Voorheen kon er immers ook al een groot gezin wonen.

Zienswijze Nooijen

Overlast/privacy

Volgens mevrouw Nooijen gaat van het gebruik van panden voor de huisvesting van arbeidsmigranten meer druk op de woonomgeving van anderen uit. Er zou dus een verschil zijn tussen het gebruik van een pand door een regulier huishouden en het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Nu zou er ook al een groot gezin kunnen wonen. Door de gematigde intensivering van het gebruik zal de privacy op het perceel van mevrouw Nooijen mogelijk iets afnemen, maar wij achten die afname niet zodanig dat wij aan deze ontwikkeling geen medewerking kunnen verlenen.

Criteria afwijken Woonvisie

Volgens mevrouw Nooijen zijn de behoefte, noch de financiële noodzaak van de woningsplitsing aangetoond. En als die al werden aangetoond, dan zou het economische belang van de aanvrager dus prevaleren boven dat van het woon- en leefklimaat van mevrouw Nooijen.

Uit de Structuurvisie blijkt dat de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen moeten worden behouden en versterkt en dat individuele initiatieven op bestaande kavels worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Volgens mevrouw Nooijen zorgt de onderhavige ontwikkeling echter voor dermate veel overlast dat daar geen sprake van kan zijn. Volgens het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' wordt tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders aangemerkt als 'lichte impact', mits daardoor geen zelfstandige woonruimte ontstaat. In het onderhavige geval is echter geen sprake van tijdelijke huisvesting en het plan voorziet juist wel in een zelfstandige woonruimte. Om dezelfde reden zou het plan in strijd zijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 (Vr2014).

De behoefte aan tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt toegelicht in de beleidsnota 'Huisvesting arbeidsmigranten Landerd' en blijkt overigens ook uit het handhavingstraject dat aan deze omgevingsvergunning is voorafgegaan. De financiële noodzaak bestaat daarin dat het onderhoud van de woning niet door de heer Schel kan worden betaald als hij geen (aanvullende) inkomsten kan genereren. Bovendien kan de woning, als die niet wordt gesplitst, moeilijk worden verkocht.

Wij zien niet in waarom er dermate veel overlast van deze ontwikkeling uit zou gaan (dit wordt overigens ook niet nader gemotiveerd) dat de Structuurvisie aan de ontwikkeling in de weg zou staan. Het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' is in het geheel niet op de onderhavige ontwikkeling van toepassing, omdat het plangebied niet in het buitengebied ligt. Volgens ons wordt er voldoende rekening gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de gronden en de naaste omgeving, waardoor er ook geen strijdigheid is met artikel 3.1 van de Vr2014.

Omgevingsaspecten

Volgens mevrouw Nooijen moeten wij afwegen welke ruimtelijke gevolgen de ontwikkeling voor haar en haar bedrijfsvoering zal hebben. De ontwikkeling zou overlast geven en een goed woon- en leefklimaat zou niet kunnen worden gegarandeerd.

Wij hebben dat wel degelijk afgewogen en verwachten niet dat de onderhavige ontwikkeling bezwaarlijke gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat of de bedrijfsvoering van mevrouw Nooijen (zie hierboven). Wat de verkeersaantrekkende werking betreft, is de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen in een straat als de onderhavige verwaarloosbaar.

Conclusie

De zienswijzen van de familie Ottens en van mevrouw Nooijen zijn ongegrond.

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.

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.