

Omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo) voor het plan van fam. Van Tiel voor de bouw van een woning met bijgebouw aan het adres Langenboomseweg 46 te Zeeland

Aanvraag

Op 11 april 2011 is het verzoek ontvangen van fam. J. van Tiel, Voor Oventje 57, 5411 NS Zeeland om afgifte van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Langenboomseweg 46 te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland sectie H nummer 4349 en het gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling

De aanvraag voldoet aan de krachtens de Wabo gestelde indieningsvereisten en is daarmee ontvankelijk.

Op grond van artikel 2.4 jo. artikel 2.5 lid 2 Wabo zijn wij bevoegd te beslissen op de ingediende aanvraag.

Het bouwplan is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo kan aan het plan worden meegewerkt in het geval de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij dit besluit is een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin is beschreven dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens artikel 3.10 Wabo dient het verzoek te worden afgehandeld op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor iedereen ter inzage gelegen van 23 mei 2011 tot en met 3 juli 2011 en is iedereen de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In hun brief van 28 juni 2011 geven GS aan dat:

1. geen vooroverlegprocedure gevoerd is;
2. toetsing aan de provinciale verordening Ruimte dient plaats te vinden.

Over deze zienswijze dient het volgende:

Ad 1. Vooroverlegprocedure.

Een vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten op het plan Vensteeg-Langenboomseweg is ontvangen op 7 april 2009 (brief directie ROH nr. 1476456/1524483). De directie doet de mededeling dat in het algemeen op goede wijze rekening gehouden is met de provinciale belangen.

Bij brief van 10 februari 2009 heeft het Waterschap met het plan ingestemd mits met een aantal opmerkingen rekening wordt die betrekking hebben op de omvang van de infiltratievoorziening. Hieraan wordt tegemoetgekomen door het opnemen van het voorschrift waarbij voor de berekening van de capaciteit van de infiltratie wordt uitgegaan van een regenbui T=10.

Ad 2 Verordening Ruimte

Van de acht kavels in het gebiedje Vensteeg/Langenboomseweg zijn er twee bebouwd op basis van een projectbesluit, met instemming van de provincie. De Verordening Ruimte houdt geen rekening met de aard van de projectbesluitprocedure en het tijdsverloop dat met deze ontwikkelingen gemoeid is.

De overgangsregeling van de Verordening gaat uit van de vaststelling van een bestemmingsplan en niet met een projectbesluit of met een positieve vooroverlegreactie.

Nader overleg met de provincie levert het volgende inzicht op: bij de aanstaande herziening van de Verordening wordt flexibiliteit ingebouwd, in die zin dat de omgeving Langenboomseweg-Vensteeg wordt gekwalificeerd als een afronding van het stedelijk gebied, waardoor de voorgenomen invulling zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing overeenkomstig de genoemde vooroverlegreactie van GS acceptabel is.

Blijkens het advies van 21 januari 2011 van de Welstandscommissie voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand (Bor 6.2).

Het bouwplan stemt overeen met de bepalingen van het Bouwbesluit en Bouwverordening.

Aan de vergunning dienen op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo voorschriften te worden verbonden.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 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 lid 3 Bor heeft de gemeenteraad bij besluit van 11 november 2010 bepaald dat deze verklaring niet vereist is bij de toepassing van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo mits de beoogde activiteit:

- niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en in het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- geen ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente;
- voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan
- niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Voorts heeft de gemeenteraad bepaald dat geen verklaring nodig is in het geval een ruimtelijk beleidskader is vastgesteld waarin de beoogde activiteit past.

Voor deze concrete vergunningaanvraag is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist aangezien de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling die door de raad is vastgesteld op 17 december 2009.

Besluit

Wij besluiten aan fam. J. van Tiel vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Langenboomseweg 46 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- de start van de bouw dient minimaal 2 dagen voor aanvang van de werkzaamheden doorgegeven te worden aan de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VROM;
- tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen, indien nodig, aanvullende constructieve gegevens van het bouwwerk te worden overgelegd;

- het uitzetten, het aangeven van de rooilijn en het peil van het bouwwerk dient te geschieden door het bouw- en woningtoezicht. Het perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald, waarna controle kan plaatsvinden van rooilijn en peil op de bouwplanken. De vergunninghouder dient hiervoor een afspraak te maken met de ambtenaar bouw- en woningtoezicht;
- het hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden waarbij voor de berekening van de capaciteit van de infiltratie wordt uitgegaan van een regenbui T=10;
- indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte bouwvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;
- het terrein waarop wordt gebouwd moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden;
- indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden. Eventuele schade komt voor rekening van de vergunninghouder en wordt door de gemeente hersteld;
- het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereed gemeld of niet is gebouwd overeenkomstig de vergunning;
- de vergunning laat privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de vergunninghouder een derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
- het niet nakomen van de voorschriften en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben;
- de vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat de vergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Leges

Bouwkosten (incl. 19% B.T.W.)	€	437.682,00
Leges bouwvergunning	€	9.341,00
Leges toepassen uitgebreide voorbereidingsprocedure	€	4.181,10
Totaal	€	13.422,10

Zeeland, 13 september 2011
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

Afschrift aan (ex Bor 6.13): GS, inspectie VROM

Inwerkingtreding beschikking en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan. Beroep kan worden ingesteld door het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht te 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het instellen van beroep betekent niet dat de inwerkingtreding van deze beschikking wordt opgeschort. Degene die beroep heeft ingesteld kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank omwille van een spoedeisend belang om opschorting vragen. Wanneer een dergelijk verzoek is ingediend treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk digitaal beroep in te stellen bij de 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.