



ons kenmerk : UM1503237
zaaknummer : ZK15000379
uw kenmerk : 1760423
uw brief van :
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon : Arno Bedaf
telefoonnr. : 0167-543 429
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 19 juni 2015

Geachte heer ,

Op 20 april 2015 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit bouwen ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel gelegen aan de Schenkeldijk 1, 4681 RE te Nieuw-Vossemeer. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK15000379. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Op grond van artikel 2.1, 2.10, 2.12 lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening **onder** de volgende **voorwaarde** te verlenen.

Voorwaarde

De nu bestaande woning moet u binnen een termijn van **twee maanden na het gereedkomen** van de in dit besluit vergunde woning slopen en **uiterlijk 19 juni 2017**.

Overwegingen

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Op 30 april 2015 hebben wij u in dit kader verzocht om aanvullende gegevens, welke wij op 11 mei 2015 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet de aanvraag om een omgevingsvergunning aan de in de Mor opgenomen indieningvereisten.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenbergen" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Agrarisch". Uw bouwplan is getoetst en voldoet niet aan de regels behorende bij het bestemmingsplan.

In artikel 3.1, sub t van de regels is opgenomen dat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Op uw perceel is al een bedrijfswoning aanwezig. Dit betekent dat wij in principe geen omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een tweede bedrijfswoning op uw perceel. Op 17 april 2015 heeft u bij ons een melding voor het slopen van de woning en een schuur op uw perceel ingediend. Mede hiermee heeft u aangegeven de bestaande woning te willen slopen. De door u bij ons ingediende melding (zaaknummer: ZK15000378) is door ons geaccepteerd met onze brief van 29 april 2015 (kenmerk UM1502219).

Op basis van voorgaande zullen wij aan deze vergunning de voorwaarde verbinden dat u de bestaande woning moet slopen binnen twee maanden na gereedkomen van de in deze vergunning bedoelde woning en uiterlijk 19 juni 2017.

Uw bouwplan voldoet ook niet aan artikel 3.2.3 sub f van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat nieuwbouw van bedrijfswoningen niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning moet plaatsvinden op de locatie van de bestaande fundering. Uw bouwplan voorziet in een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak en voldoet daarmee niet aan het geldende bestemmingsplan.

Wanneer een bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10, tweede lid, Wabo van rechtswege mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo.

Op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° Wabo in verbinding met artikel 3.6 eerste lid, onder c Wro kan ons college afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor uw situatie zijn de voorwaarden voor deze zogenaamde 'binnenplanse afwijking' opgenomen in artikel 3.4.5 'Herbouw bedrijfswoning anders dan op de bestaande fundamente' van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat wij onder de volgende voorwaarden kunnen afwijken van het bestemmingsplan en toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamente plaatsvindt.

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht;
- b. het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- e. er is geen onevenredige aantasting van het verkeersbelang. Hiertoe wordt tevoren advies ingewonnen bij de wegbeheerder;
- f. er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. er is geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

Toetsing van uw aanvraag aan deze voorwaarden geeft het volgende resultaat:

- ad a. De vervangende bedrijfswoning wordt binnen het bestaand bouwblok opgericht.
- ad b. De projectlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur.
- ad c. De in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven worden niet onevenredig aangetast. Er komt géén woning extra erbij, zodat er geen sprake is van extra verkeersbewegingen of andere onevenredige aantasting van belangen.
- ad d. De natuur en het landschap worden niet aangetast. De locatie betreft een bestaande agrarische bestemming. De overige aanduidingen zijn niet van toepassing.
- ad e. De situering van de vervangende bedrijfswoning leidt niet tot onveilige of onoverzichtelijke situatie voor weggebruikers.
- ad f. De overwegingen van dit aspect vallen samen met de overwegingen, zoals verwoord onder onderdeel c: er is géén sprake van een onevenredige aantasting.
- ad g. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden niet aangetast. De directe omgeving bestaat uit onbebouwde agrarische gronden en de vervangende bedrijfswoning wordt ten op zichte van de bestaande locatie dichter op de weg gesitueerd, hetgeen in stedenbouwkundig opzicht als gewenst worden beschouwd.

Nu uit voorgaande blijkt dat aan alle in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan, zijn wij bereid om planologische medewerking te verlenen aan uw bouwplan.

Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

Bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Steenberghe” rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming “Agrarisch”. Uw bouwplan is getoetst en voldoet niet aan de regels behorende bij het bestemmingsplan. Bij de behandeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij bereid zijn om planologisch medewerking te verlenen aan uw bouwplan door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Hiermee maken wij uw bouwplan toch mogelijk.

Welstand

Uw bouwplan is op basis van het welstandbeleidsplan gesitueerd in niveau 4 maar moet worden getoetst aan niveau 2 omdat het hier om nieuwbouw gaat. Uw bouwplan is ter advisering reeds in het vooroverleg (kenmerk: ZK15000067) behandeld in de welstandcommissie op 4 maart 2015. De welstandscommissie heeft geadviseerd dat uw bouwplan, in het vooroverleg, voldoet aan redelijke eisen van welstand. De door u definitief ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning komt overeen met het eerder beoordeelde vooroverleg. Het advies van de welstandcommissie, dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, nemen wij daarom voor de nu voorliggende aanvraag over.

Bouwbesluit

Aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen die krachtens of bij het bouwbesluit zijn gesteld.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de eisen en bepalingen van de bouwverordening.

Het bodemonderzoek, opgesteld door Milec met kenmerk B15014/VO d.d. 20 mei 2015, is gecontroleerd en akkoord bevonden. Het blijkt dat het grond betreft waarbij vanuit het bodemoogpunt geen belemmering voor het realiseren van nieuwbouw.

Op basis van voorgaande zijn er geen redenen om de door u gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren

Bij besluit behorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt:

- e1501151 Aanvraagformulier d.d. 17 april 2015;
- BEM1502593 Bestektekening T01 rev. C d.d. 11-05-2015;
- BEM1502146 Bouwkundige details T04 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502147 Traptekening T05 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502148 Rioleringsoverzicht T06 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502149 Palenplan T07 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502150 Fundatie overzicht T08 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502151 Begane grondoverzicht T09 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502152 Verdiepingsvloer overzicht T10 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502153 Zoldervloer overzicht T11 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502154 Kapplan T12 rev. A d.d. 17-04-2015;
- BEM1502155 Statische berekening 11148 d.d. 03-04-2015;
- BEM1502156 Bouwfysisch rapport R01 rev. 0 d.d. 02-04-2015;
- BEM1502777 Verkennend bodemonderzoek d.d. 20 mei 2015.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

U richt uw bezwaarschrift aan het bestuursorgaan (college burgemeester en wethouders of burgemeester) dat het besluit heeft genomen. De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na de bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van uw naam, adres, handtekening en de dagtekening. Daarnaast vermeldt u het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Voor meer informatie zie www.gemeente-steenbergen.nl

Het indienen van het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er een spoedeisend belang bij dat het besluit niet in werking treedt, dan verzoekt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, om een voorlopige voorziening te treffen (Postbus 90006, 4800 PA, Breda).

Aan het verzoek zijn kosten (griffierechten) verbonden.

Publicatie

De verlening van de vergunning publiceren wij op de gemeentelijke website www.gemeente-steenbergen.nl, onder Bekendmakingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer A. Bedaf via telefoonnummer (0167) 543 429.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,



H.J. Huizing-Boere

Juridisch beleidsmedewerkster Publiekszaken/vergunningen