



ons kenmerk : UM1507061
zaaknummer : ZK15001602
uw kenmerk : 2092217
uw brief van : 6 december 2015
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon : Jessica Huizing-Boere
telefoonnr. : 0167-543 428
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 23 december 2015

Geachte

Op 6 december 2015 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het plaatsen van een dakopbouw op het bijgebouw van de woning op het perceel gelegen aan Hof van Steenbergen 15, 4651 CD te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK15001602. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Wij hebben besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten;

1. 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet hieraan.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hof van Steenbergen" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Woondoeleinden". Uw bouwplan is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan, omdat de maximale toegestane goot - en bouwhoogte met respectievelijk 0,85 m en 2,12 m wordt overschreden.

Uw bouwplan is ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan 2015 Gemeente Steenberg". Uw bouwplan is getoetst en in strijd met dit bestemmingsplan omdat de gezamenlijke breedte van de dakkapel meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak.

Wanneer een bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10 lid 2 Wabo van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo.

Op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo in samenhang met artikel 4 lid 1, onder a van bijlage II behorende bij het Bor is ons college bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte van bijbehorende bouwwerk bij een woning te overwegen.

Voor het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid heeft ons college beleid opgesteld: "Het afwijkingsbeleid Kruiemelgevallen 2013". Hierin zijn algemene regels opgenomen voor standaard percelen. Voor afwijkende percelen, zoals onder meer hoekpercelen en dijkpercelen kan maatwerk worden toegepast vanwege de grote diversiteit aan factoren die specifiek aan de locatie zijn verbonden. Daarbij moet steeds worden bekeken en afgewogen of medewerking wordt verleend aan het bouwplan in de gegeven omstandigheden. Aan de wettelijke drempelvoorwaarde, te weten de ligging in de bebouwde kom, wordt voldaan. Het volgende hebben wij overwogen.

Op de locatie van de voormalige Boerenbond is in 2009 het planologische regime aangepast om de locatie te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie bestaande uit in totaal 26, deels geschakeld en deels aaneengesloten, woningen. Tevens is in het bouwplan een vrijstaande woning opgenomen. De woningen zijn in hoofdzaak gerealiseerd rondom een nieuw aan te leggen hofje, met een wegaansluiting richting de Burgemeester van Loonstraat. Met de oplevering van de geplande woningen is de realisatie van de inbreiding enkele jaren geleden voltooid.

Uw woning betreft een hoekperceel en bevindt zich in het noordelijke gedeelte van het Hof van Steenberg (in de luwte van het plangebied), grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Stadshillen en de woningen aan de Burgemeester van Loonstraat. De afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de dichtstbijzijnde achtergevel van de woningen aan de Stadshillen bedraagt ongeveer 24 meter en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de dichtstbijzijnde achtergevel van de woningen aan de Burgemeester van Loonstraat bedraagt ongeveer 29 meter. Vanaf de openbare weg is het bijbehorend bouwwerk in mindere mate zichtbaar. Er is daarmee geen sprake van onevenredig nadeel voor omwonenden wat betreft verlies van privacy, uitzicht, licht- en luchttoetreding en uw bouwplan is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Op basis van voorgaande zijn wij bereid planologisch medewerking te verlenen aan uw bouwplan

Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

In de Wabo zijn voor de activiteit 'Bouwen' een aantal weigeringsgronden opgenomen waar wij uw aanvraag aan moeten toetsen. Doen deze weigeringsgronden zich niet voor, dan moeten wij uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' verlenen.

Bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij 'planologisch' medewerking willen verlenen aan uw bouwplan en het u daarmee mogelijk willen maken om te handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Welstand

Uw bouwplan is op basis van het welstandbeleidsplan gesitueerd in niveau 4. Uw bouwplan is niet voorgelegd aan de welstandcommissie omdat het welstandvrij is.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen die het bouwbesluit stelt.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen en bepalingen van de bouwverordening. Op grond van artikel 8 in samenhang met de Woningwet in samenhang met artikel 2.1.5 van de Gewijzigde Bouwverordening 2012 is het niet vereist een bodemonderzoek uit te voeren.

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren.

Bij besluit behorende documenten

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

- e1503774, aanvraag formulier omgevingsvergunning
- BEM1506413, Bestektekening constructie en details_BA_2_-_Blad_2
- BEM1506412, Bestektekening_plattegronden gevels en doorsneden_BA_1_-_Blad_1
- BEM1506414, Bouwbesluit_Bijlage_Fontein

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens 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.

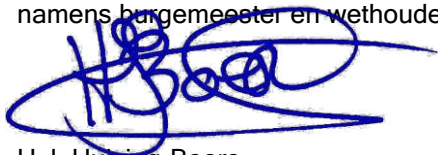
Publicatie

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 L. Koenraadt via telefoonnummer (0167) 543 428.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,



H.J. Hulzing-Boere

Juridisch beleidsmedewerkster Publiekszaken/vergunningen

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.