



Maatschap C.S. Hage

ons kenmerk : UM1604643
zaaknummer : ZK16001184
uw kenmerk : 2234741
uw brief van : 11 maart 2016
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 15 juni 2016

Geachte heer

Op 11 maart 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een bedrijfsruimte met logies op het perceel gelegen aan Grote Bolspolder 11, 4756 TW te Kruisland. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16001184. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Wij hebben besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning **onder voorwaarden** 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 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo;

Voorwaarden

1. Wanneer de noodzaak voor huisvesting (gedeeltelijk) niet meer aanwezig is, moet u ons binnen 2 maanden na beëindiging van de betreffende huisvesting hiervan in kennis stellen;
2. De volgende gegevens moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan ons overleggen:
 - Een detailtekening van de aansluiting wand- dakconstructie (op as 5-5), waaruit blijkt dat de aansluiting voldoet aan artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat deze aansluiting een w.b.d.b.o. moet bezitten van minimaal 30 minuten;
 - Een programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 lid 1 van het Bouwbesluit 2012;
 - Een Programma van Eisen voor de ontruimingsinstallatie als bedoeld in artikel 6.23 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen

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

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag bleek niet volledig te zijn. Op 7 april 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 6 april 2016 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag aan de indieningvereisten die de Mor stelt.

Verlenging termijn

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 17 mei 2016 besloten en aan u bekendgemaakt dat de termijn voor de behandeling van uw vergunning is verlengd waardoor de uiterste beslistermijn 12 juli 2016 is geworden.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Steenberg" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Agrarisch". Uw bouwplan is in strijd met artikel 3.5 van het bestemmingsplan, omdat een gedeelte van de nieuwe bedrijfsruimte gebruikt gaat worden voor tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

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 1° Wabo in samenhang met artikel 3.6 lid 1, onder c Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ons college afwijken van het bestemmingsplan. In artikel 3.6.12 van de regels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Steenberg" zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke medewerkers langer dan 6 maanden per kalenderjaar. Per voorwaarden hebben wij direct opgenomen of daaraan wordt voldaan.

- a. De huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning, in een bedrijfsgebouw of in een woonunit binnen het agrarisch bouwvlak;
De huisvesting vindt plaats in het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw binnen het agrarisch bouwvlak.
- b. De gebruiksvloeroppervlakte bedraagt per persoon minimaal 12 m² en maximaal 20 m²;
De gebruiksvloeroppervlakte bedraagt 17,4 m² per persoon.
- c. Er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
U voorziet in logies in een bedrijfsgebouw, waardoor er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van huisvesting in de bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw of woonunits bedraagt maximaal 800 m²;
In uw geval bedraagt de gezamenlijke oppervlakte voor de huisvesting 314 m².
- e. De huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
Volgens het advies van de Agrarische Adviescommissie (AAB) d.d. 7 april 2016 is de noodzaak aangetoond voor het huisvesten van medewerkers. Dit advies nemen wij over.

- f. De noodzaak en de termijn van de huisvesting en het benodigd aantal tijdelijke medewerkers dient aangetoond te worden;
Volgens het advies van de Agrarische Adviescommissie (AAB) d.d. 7 april 2016 is de noodzaak van de termijn en de benodigde aantal medewerkers aangetoond. Dit advies nemen wij over.
- g. De huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
U geeft in uw onderbouwing aan dat de medewerkers allen werkzaamheden verricht voor het eigen bedrijf. Dit wordt met het bijhouden van het verblijfsregister vastgelegd.
- h. Omtrent het bepaalde in sub e., f. en g. wordt nader advies ingewonnen bij de AAB;
De voornoemde voorwaarden zijn voorgelegd aan de (AAB) en maken daarmee onderdeel uit van het door de AAB afgegeven advies.
- i. Het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 40;
U geeft aan dat er maximaal 18 werknemers worden gehuisvest.
- j. Er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
Gelet op het feit dat de medewerkers bij het bedrijf wonen, zal er geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats vinden.
- k. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
U geeft aan in de situatietekening dat er 6 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het bouwvlak. Conform de geldende CROW- parkeernormen, 0,5 per kamer, is dit voor de 6 kamers ruim voldoende.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
De dichtst bij gelegen woning en agrarisch bedrijf, zijn op 300 m afstand van de nieuwbouw gelegen. Gelet op deze afstand vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen.
- m. In verband met het toezicht dient de aanwezige bedrijfswoning door een verantwoordelijk bedrijfshoofd te worden bewoond;
In uw geval is de bedrijfswoning bewoond door de eigenaar van het bedrijf.
- n. Er dient een verblijfsregister te worden bijgehouden;
U heeft in de onderbouwing aangegeven dat er een verblijfsregister bijgehouden zal worden. Hierop zal bij een controle op worden gecontroleerd.
- o. Er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
Het bedrijfsgebouw wordt binnen het bestaande bouwvlak opgericht, waardoor de diverse waarden niet onevenredig worden aangetast.
- p. Alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
De hier bedoelde controles zullen door ons worden opgenomen in de meerjarenplanning.
- q. indien de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van huisvesting niet of gedeeltelijk niet meer aanwezig is, is de houder van de omgevingsvergunning verplicht hiervan binnen twee maanden kennisgeving te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
Deze voorwaarde verbinden wij aan deze omgevingsvergunning.
- r. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden of indien er sprake is van handelen in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften;

Dit betekent dat wanneer door ons wordt geconstateerd dat niet (meer) aan alle voorwaarden, zoals opgenomen in dit besluit, wordt voldaan wij deze omgevingsvergunning zullen intrekken.

- s. Er zijn geen overwegende bezwaren in het kader van brandveiligheid;
Uw bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de huidige regelgeving betreffende de brandveiligheid. Indien blijkt dat niet aan de door ons gestelde voorwaarde wordt voldaan, dan zullen wij deze vergunning intrekken.
- t. Het afwijken is niet toegestaan ter plaatse van de ecologische hoofdstructuur zoals aangeduid op de verbeelding;
Uw bouwplan valt niet binnen de ecologische hoofdstructuur, waardoor afwijken mogelijk is.
- u. Verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
Als kwaliteitsverbetering geldt een instandhoudingsplicht van alle aanwezige planten en houtgewassen.

Uw bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden op basis waarvan wij bereid zijn medewerking te verlenen aan onze bevoegdheid om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

In de Wabo zijn voor de activiteit 'Bouwen' een aantal weigeringsgronden opgenomen waar wij uw aanvraag aan moeten toetsen. Doen de 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 2 en daarom ter advies voorgelegd aan en behandeld in de welstandcommissie op 28 januari 2016. De welstandscommissie adviseert dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies nemen wij over.

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 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:

- e1600815, aanvraag formulier omgevingsvergunning;
- BEM1601385, bijlage tijdelijke_huisvesting;
- BEM1601638, berekeningen constructie dd 22-03-2016;
- BEM1601827, blad-C1 Constructietekeningen dd 24-03-2016;
- BEM1601830, blad-F1_Fundering en riolering dd 04-04-2016;
- BEM1602789, blad-02 situatie dd 29-04-2016;
- BEM1602790, blad-01 plattegrond gevels en doorsneden dd 16-05-2016.

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 met mij op via nummer (0167) 543 .

Hoogachtend,
namens ~~burgemeester~~ en wethouders van Steenbergen,

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.