



ons kenmerk : UM1605299
zaaknummer : ZK16001442
uw kenmerk : 2272701
uw brief van :
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

VOF Van der Riet Rommens Maatschap

Steenbergen, 1 juli 2016

Geachte heer ,

Op 31 maart 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin wordt toestemming gevraagd voor een interne verbouwing en het veranderen van het gebruik van ruimte 0.10 van de bedrijfsbebouwing gelegen aan de Boompjesdijk 11a, 4671 PR te Dinteloord. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16001442. 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 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorwaarden

1. Op grond van artikel 2.7 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) moet u drie weken voor de start van de werkzaamheden een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport aan ons overleggen van de scheidingsconstructies (conform artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit 2012), waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel, bepaald volgens NEN 6069, ten minste 30 minuten bedraagt.
Dit is van toepassing voor scheidingsconstructies tussen de bijeenkomst / logiesfunctie ruimte 0.10 en ruimtes 0.08, 0.06b, 0.04b en de bovengelegen ruimten 1.02 en 1.03.
2. Op grond van artikel 6.21 lid 4 van het bouwbesluit 2012 moet van de logiesfunctie en iedere andere verblijfsruimte en elke op een vluchtroute gelegen besloten ruimte tot aan de uitgang van het gebouw een of meerdere rookmelders te hebben.
Ruimte 0.10 en 0.08 moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.
3. Op grond van artikel 6.21 lid 4 van het bouwbesluit 2012 moet de deur in de wand met een W.B.D.B.O van 30 minuten, van ruimte 0.10 naar 0.08 en 0.04b zijn voorzien van een dranger.

Overwegingen

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

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten zoals opgenomen in de Mor en voldoet hieraan.

Verlenging termijn

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij op 25 mei 2016 besloten en aan u bekendgemaakt dat de termijn voor de behandeling van uw vergunning is verlengd waardoor de uiterste beslistermijn 7 juli 2016 is geworden.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Dinteloord en Prinsenland" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Agrarisch". In 2014 hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor een "zorgboerderij" op uw perceel, Boompjesdijk 11a te Dinteloord. Op basis van deze omgevingsvergunning is ter plaatse een "zorgboerderij" toegestaan. In het bestemmingsplan wordt op basis van de begripsbepaling onder "zorgboerderij" verstaan; "De opvang van mensen met een zorgvraag hetzij als niet-agarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwvlak, waarbij het meewerken op het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van realisatie of therapie." Hierin is geen onderscheid gemaakt tussen dag- en nachtopvang, geen verschil tussen oud of jong en geen verschil tussen medische of educatieve zorg. Overnachten in het kader van de zorgboerderij is daarmee toegestaan.

Nu is het uw voornemen om te voorzien in overnachtingsmogelijkheden, die niet zorggerelateerd is. Dit past niet binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan, in combinatie met de eerder aan u verleende omgevingsvergunning.

Gelet op voorgaande wordt uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 lid 2 Wabo van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 verbinding met artikel 4 lid 9 van bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan ons college afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ons college heeft voor de toepassing van deze bevoegdheid het Afwijkingenbeleid Kruiemelgevallen 2013 vastgesteld. Hierin zijn in artikel 2.10 algemene regels opgenomen met betrekking tot functiewijzigingen ten aanzien van detailhandel en horeca. Situaties anders dan detailhandel en horeca worden op basis van lid 4 van dit artikel per geval beoordeeld. Het volgende wordt in dit kader overwogen.

De wet en vaste jurisprudentie geven de mogelijkheid om functies toe te voegen binnen de bebouwde kom en in een bebouwingsclustering in het buitengebied. Boompjesdijk is in het buitengebied gelegen en bestaat uit een ruime clustering van woningen, bedrijfswoningen en agrarische bedrijven.

Ons uitgangspunt is om het buitengebied vitaal te houden en het recreatief aanbod gepast te vergroten. Uw aanvraag betreft een kleinschalig recreatief initiatief, naast de bestaande zorgfunctie, als nevenactiviteit bij de bestaande samengestelde agrarische bedrijfsvoering in fruitteelt en pluimveehouderij. Op het terrein zijn ruime mogelijkheden tot parkeren en voor het overige is geen sprake van onevenredige benadeling van de omgeving, omdat de functie in de bestaande bebouwing wordt uitgeoefend. Om die reden zijn wij bereid medewerking te verlenen aan overnachtingsmogelijkheden, die niet zorggerelateerd is.

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 4. Uw bouwplan is niet voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, 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 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.

Besluit omgevingsvergunningvrij project

Op basis van de door u ingediende gegevens hebben wij vastgesteld dat er ruimten worden gerealiseerd waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Dit is van toepassing voor het intern verbouwen van een leslokaal (ruimte 0.16) en toiletten op tekening T01a d.d. 31-03-2016. Deze werkzaamheden vallen onder de bouwactiviteiten, volgens bijlage II, artikel 3, lid 8, behorende bij artikel 2.3, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Bij besluit behorende documenten

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

- | | | |
|--------------|-------------------------------------------------|------------------|
| - e1600997 | Aanvraagformulier | d.d. 31-03-2016; |
| - BEM1601762 | Bestektekening B01a Bestaande plattegronden | d.d. 22-03-2016; |
| - BEM1601763 | Bestektekening T01a Nieuwe plattegronden | d.d. 31-03-2016; |
| - BEM1602623 | Bestektekening T01b gevels | d.d. 17-03-2014; |
| - BEM1602625 | Bestektekening T10 Verdiepingsvloer | d.d. 17-03-2014; |
| - BEM1602624 | Bestektekening Detail 1 principe brandscheiding | d.d. 17-05-2016. |

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 op met de heer 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.