



Jachthaven De Schapenput

ons kenmerk : UM1606393
zaaknummer : ZK16003338
uw kenmerk : 2441247
uw brief van :
afdeling : PUBverg
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : omgevingsvergunning activiteit bouwen

Steenbergen, 10 augustus 2016

Geachte heer ,

Op 13 juli 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een bedrijfsruimte gelegen op het perceel gelegen aan de Heensedijk 57a, 4655 AL te De Heen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16003338. 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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 22 juli 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 27 juli 2016 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag aan de indieningvereisten die de Mor stelt.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan 'Jachthaven de Schapenput' rust op de betreffende gronden de bestemming 'Recreatie - Jachthaven', met de nadere aanduiding 'parkeren', hetgeen betekent dat op de projectlocatie niet mag worden gebouwd. Het bouwplan bestaat uit het realiseren van een bedrijfsruimte en stalling. Het bouwplan voldoet niet aan artikel 10 van de regels behorende bij het bestemmingsplan, aangezien op de projectlocatie niet mag worden gebouwd. Wanneer een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10, tweede lid, Wabo van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, van de Wabo.

Op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo in samenhang met artikel 4 eerste lid van Bijlage II behorende bij het Bor kan ons college afwijken van het bestemmingsplan en daarmee alsnog toestemming geven voor de realisatie van de aangevraagde bedrijfsruimte. In 2013 is het 'Afwijkingsbeleid Kruiemelgevallen 2013' vastgesteld inzake de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden. Hierbij zijn algemene regels opgesteld ten aanzien van de realisatie van bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen. Een bedrijfsruimte is geen bijbehorend bouwwerk bij een burgerwoning, zodat de aanvraag specifiek moet worden beoordeeld. Hierna volgt de beoordeling van de aanvraag.

Jachthaven de Schapenput heeft recentelijk een uitbreiding gerealiseerd, waarmee het totale aantal ligplaatsen planologisch op 300 uitkomt. Dit project valt onder de intergemeentelijke en -provinciale gebiedsopgave 'Waterpoort'. Op 27 juni 2013 is de Samenwerkingsovereenkomst Waterpoort ondertekend. Met de ondertekening van deze overeenkomst hebben partijen de wil uitgesproken om gewenste projecten, die binnen 'Waterpoort' worden ontwikkeld, te faciliteren en de realisatie te bevorderen. De Heen heeft binnen de gemeente een grote recreatieve functie en de uitbreiding van Jachthaven de Schapenput inclusief alle bijbehorende voorzieningen worden als passend en gewenst geacht. De omgeving zal geen onevenredig nadeel ondervinden, zodat gelet op het vorenstaande planologische medewerking wordt verleend.

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 maar moet worden getoetst aan niveau 2. Deze is daarom ter advies voorgelegd aan en behandeld in de commissie ruimtelijke kwaliteit op 20 juli 2016. De commissie 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:

- e1602263 Aanvraagformulier d.d. 13-07-2016;
- BEM1604077 Bestektekening 01 Plattegrond gevels doorsnede
en situatie d.d. 26-07-2016;
- BEM1603859 Overzicht sonderingen d.d. 13-05-2016;
- BEM1604075 Constructieberekening d.d. 26-07-2016;
- BEM1604076 Constructietekening F1 fundering d.d. 26-07-2016;
- BEM1604078 Constructietekening C1 constructie overzicht d.d. 26-07-2016.

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 op via nummer (0167) 543 .

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,

Medewerker 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.