



AAM Heijmans Landbouw

ons kenmerk : UM1607365
zaaknummer : ZK16003768
uw kenmerk : 2500779
uw brief van : 10 augustus 2016
afdeling : PUBverg
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : omgevingsvergunning activiteit bouwen

Steenbergen, 30 september 2016

Geachte heer ,

Op 10 augustus 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een bedrijfswoning met schuur op het perceel gelegen aan Oudlandsdijkje 2, 4651 PZ te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16003768. 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 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 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 die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag bleek niet volledig te zijn. Op 17 augustus 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 24 augustus 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 "Buitengebied Steenbergen" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Agrarisch". Uw bouwplan is in strijd met artikel 3 (Agrarisch) van het bestemmingsplan.

Uw bouwplan voldoet niet aan artikel 3.2.3 sub f van de regels behorende bij 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.

Tevens voldoet uw bouwplan niet aan artikel 3.2.3 sub d van de regels. Hierin is opgenomen dat een bedrijfswoning moet worden uitgevoerd met een dakhelling van maximaal 50 graden. Uw bouwplan heeft een dakhelling van 55 graden.

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 mede 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) kunnen wij 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 het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat wij onder de volgende voorwaarden kunnen afwijken van het bestemmingsplan en daarmee toestaan dat de herbouw van de bedrijfswoning niet op de bestaande fundamente plaatsvindt.

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

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

- ad a. De vervangende bedrijfswoning wordt binnen het bestaand bouwvlak opgericht;
- ad b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven gezien de dichtstbijzijnde woning en bedrijf op meer dan 120 meter zijn gesitueerd;
- ad c. De natuur en het landschap worden niet aan getast. De locatie betreft een bestaande agrarische bestemming. De overige aanduidingen zijn niet van toepassing;
- ad d. De situering van de vervangende bedrijfswoning leidt niet tot onveilige of onoverzichtelijke situatie voor weggebruikers gezien de huidige in- en uitrit wordt gehandhaafd;
- ad e. De overwegingen van dit aspect vallen samen met de overwegingen, zoals verwoord

onder onderdeel b;

ad f. Er is geen sprake van aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving. De locatie is en blijft een solitaire bouwlocatie, waardoor bij herbouw van de bedrijfswoning op de gekozen locatie onder meer de zichtlijnen in stand worden gehouden en er geen sprake is van ongewenste verdichting van een bebouwingscluster.

Ad g. De projectlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur.

Voor de dakhelling zijn de voorwaarden voor deze zogenaamde 'binnenplanse afwijking' opgenomen in artikel 38 lid 1 'Algemene afwijkingsregels'. Hierin is opgenomen dat wij onder voorwaarden kunnen afwijken van het bestemmingsplan en daarmee toestaan dat de toe te passen dakhelling met maximaal 10% mag worden overschreden. De voorwaarden zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Deze 10% afwijkingsmogelijkheid is een vangnet-regeling. Ons college is bevoegd om met deze vangnet-regel de toegestane (oppervlakte)maten uit het bestemmingsplan met 10% te overschrijden. Deze bevoegdheid wordt niet toegepast om standaard ruimere bouwvolumes toe te staan, maar geldt alleen voor beperkte zwaarwegende gevallen. Wij passen deze regeling dus terughoudendheid toe. Alleen in beperkte gevallen is de 10%-regel overweegbaar, zoals onder meer knelpunten vanwege nieuwe wettelijke bouwkundige eisen, welstandstechnische of cultuurhistorische overwegingen en afwijkende percelen zoals bij dijkwoningen.

In uw geval geeft het steiler uitvoeren van de dakhelling van de woning dan de aangegeven 50 graden uit het bestemmingsplan de woning een architectonische meerwaarde die beter past bij de gekozen typologie, waardoor een evenwichtig en een samenhangend totaalbeeld met de gekozen architectuur ontstaat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn wij daarom bereid om medewerking te verlenen aan het overschrijden van de toegestane maximale dakhelling.

Op basis van op voorgaande zijn wij bereid om planologische 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 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 commissie ruimtelijke kwaliteit op 2 juni 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. Het bodemonderzoek, opgesteld door Wematech Bodem adviseurs B.V. met kenmerk, RH60150157 d.d. 4 maart 2016, is gecontroleerd en akkoord bevonden. Het blijkt dat het grond betreft waarbij vanuit het bodemoogpunt geen belemmering voor het realiseren van nieuwbouw.

Er zijn op basis van voorgaande 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:

- e1602531, aanvraag formulier omgevingsvergunning;
- BEM1604240, statische berekeningen dd-2016-07-29;
- BEM1604241, BOUWFYSISCH_RAPPORT_2016-07-11;
- BEM1604243, T04_DETAILS_2016-08-08;
- BEM1604244, T06_RIOLERING_2016-08-08;
- BEM1604245, T07a_PALENPLAN_2016-08-08;
- BEM1604246, T07b_AVEGAARPAAL_2016-08-08;
- BEM1604247, T08_FUNDERING_2016-08-08;
- BEM1604248, T09_BEGGRONDVLOER_2016-08-08;
- BEM1604249, T10_VERDIEPINGSVLOER_2016-08-08;
- BEM1604250, T11_KAP_2016-08-08;
- BEM1604251, T21_BESTEKTEKENING_SCHUUR_2016-08-08;
- BEM1604252, T24_DETAILS_SCHUUR_2016-08-08;
- BEM1604253, KvK_AAM_Heijmans_Landbouw;
- BEM1604254, VERKENNEND_BODEMONDERZOEK;
- BEM1604366, T01_BESTEKTEKENING_2016-08-18;

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.