

Postadres Postbus 500
7770 BA Hardenberg
Bezoekadres Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg
Telefoon 14 0523

VERZONDEN 01 SEP 2021

Uw kenmerk -

Uw brief van 31 oktober 2018

Team RD Ruimte en projecten

Zaaknummer V2018-1717-01

Type procedure Uitgebreid

Hardenberg, 31 augustus 2021

Onderwerp Verlening omgevingsvergunning Noord Stegeren 36 en 36i in Dedemsvaart (splitsing van een bedrijfswoning)

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 31 oktober 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2018-1717-01) ingediend voor het splitsen van een woning op de percelen Noord Stegeren 36 en 36i in Dedemsvaart.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Bouwen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening	Bouwen en verbouwen	Buitenplanse afw .Projectbesl.

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend. Hieronder leest u de overwegingen, bepalingen en voorschriften. U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de omgevingsvergunning niet in werking. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toetsingsgronden bouwen en afwijken van het bestemmingsplan

Uw aanvraag is conform de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid", de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

Uw bouwplan is niet voorgelegd aan de stadsbouwmeester, aangezien er geen uiterlijke wijzigingen aan uw woning zijn doorgevoerd. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en aan de voorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Hardenberg.

Uw perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" en heeft de bestemming "Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap" en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf'.

Gebleken is dat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, omdat volgens artikel 10.2.1. onder b het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Op uw perceel is één bedrijfswoning aanwezig.

Voor het overige is er geen strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op de aanvraag is artikel 2.7 lid 1 tweede volzin Wabo van toepassing: de afwijking van het bestemmingsplan gaat vooraf aan en staat los van overige onlosmakelijke activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Voor deze overige omgevingsvergunningen kan op een later tijdstip een aanvraag worden ingediend.

Toetsingsgronden verklaring van geen bedenkingen

In bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft (artikel 2.27 Wabo). Dergelijke categorieën van gevallen zijn aangewezen in – voor zover relevant – artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Gemeenteraad (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht)

Een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht).

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2019 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht een categorieënlijst opgesteld waarbij geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is benodigd. Dit besluit is op 1 juli 2019 bekendgemaakt in het gemeenteblad. De categorieënlijst is vanaf 2 juli 2019 in werking. Voor uw aanvraag is geen aparte verklaring van geen bedenkingen vereist, omdat de aanvraag voldoet aan categorie D van de categorieënlijst.

Categorie D Bedrijven

Projecten ten behoeve van bedrijfsfuncties op een daartoe bestemd terrein dan wel als nevenfunctie mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Het betreft enkel een woningsplitsing waarin deze omgevingsvergunning in voorziet. De activiteit wonen past binnen de milieu categorieën 1 en 2. De bedrijfswoning wordt gebruikt ten dienste van het loonbedrijf. Het loonbedrijf is gelegen op een daartoe bestemd terrein.

Procedure/zienswijzen

Het ontwerpbesluit is op 16 oktober 2019 in huis-aan-huisblad De Toren en de landelijke voorziening Staatscourant gepubliceerd, waarbij bekend is gemaakt dat vanaf 17 oktober 2019 gedurende zes weken het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ter inzage lag en tijdens deze termijn door een ieder schriftelijk zienswijzen konden worden ingediend.

Tijdens deze termijn is er één zienswijze binnen gekomen. Deze is binnengekomen op 27 november 2019. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze is op 1 april 2020 per e-mail om aanvullende gegevens gevraagd bij de initiatiefnemer. Op 11 november 2020 is een firma akte, daterend van 1-1-2002, ontvangen per e-mail. Op 28 januari 2021 zijn kadastrale gegevens, een verklaring van een accountant en een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen ontvangen via het Omgevingsloket. Op 12 maart 2021 is een nadere toelichting op de kadastrale gegevens per e-mail ontvangen.

Naar aanleiding van de aanvullende gegevens is de zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie. Het zienswijzenverslag treft u aan in bijlage 2 van deze omgevingsvergunning. De zienswijze wordt overgenomen in die zin dat de motivering van deze beschikking omgevingsvergunning is aangevuld. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde aanvraag.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing hebben wij besloten u - gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 sub c en op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" met voorschriften te verlenen** op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde gewaarmerkte bijlagen.

De voorschriften waaronder deze omgevingsvergunning is verleend, kunt u nalezen in de bijlagen die horen bij dit besluit.

Bekendmaking van dit besluit en de ter inzagelegging van dit besluit worden medegedeeld in het landelijke gemeenteblad. De stukken liggen vanaf de dag na die waarop dit besluit is bekendgemaakt ter inzage. De 6 weken beroepstermijn start vanaf de dag na die waarop de stukken ter inzage zijn gelegd.

Ruimtelijke onderbouwing

1. *De splitsing van de bedrijfswoning is vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord.*

Woningsplitsing is in dit geval met een bedrijfsbestemming mogelijk, omdat u door middel van meerdere verklaringen hebt aangegeven dat beide huishoudens werkzaam zijn in het loonbedrijf. Verder blijken de namen van de hoofdbewoners zoals deze voorkomen in de gemeentelijke basisadministratie, hierna: GBA, met betrekking tot de percelen Noord Stegeren 36 en 36i overeen te komen met de namen zoals beschreven in de firma akte van 1-1-2002. Voor Noord Stegeren 36 betreft het vennoot 3 en voor het perceel Noord Stegeren 36i betreft het vennoot 4.

Uw accountant , heeft per e-mail verklaard dat beide vennoten inkomen uit het loonbedrijf halen. Hierdoor is het voldoende aannemelijk dat op beide percelen minimaal één persoon werkzaam is in het loonbedrijf ter plaatse. Hiermee is het beoogde gebruik conform de bedrijfsbestemming. Verder blijkt dat ook ruimtelijk:

- de bedrijfswoning op het perceel Noord Stegeren 36 -36i maakt onderdeel uit van een daartoe bestemd terrein;
- de situering van de woning en de erfindeling zijn ook zodanig dat de woning duidelijk bij het loonbedrijf hoort. Hetgeen ook blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan.

De bedrijfsbestemming wordt door middel van deze omgevingsvergunning niet gewijzigd naar de bestemming wonen. De bedrijfswoning blijft bij uw loonbedrijf horen en uw bedrijfswoning kan enkel bewoond worden door bewoners die binding hebben met uw loonbedrijf.

2. De splitsing van de bedrijfswoning is vanuit beleidsmatig oogpunt verantwoord.

Uw aanvraag is getoetst aan de kaderstellende beleidsregel "woningsplitsing bij inwoning" die op 20 februari 2018 door het college is vastgesteld. Aan de voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan:

- er is sprake van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest;
- de inwoonsituatie is legaal ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan;
- er wordt voor beide woningen voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen;
- er vindt geen aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen, omdat het pand al geheel voor woondoeleinden in gebruik is;
- de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg overschrijdt niet de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- er vindt geen uitbreiding plaats van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen;
- inpassing op het erf en in het landschap vindt plaats aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Er is sprake van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest. Dat blijkt uit de inschrijving in het GBA. De namen van de hoofdbewoners van de percelen Noord Stegeren 36 en 36i komen overeen met de namen van de Firma akte van 1-1-2002. Het perceel Noord Stegeren 36 wordt vanaf 23 september 2008 tot heden bewoond door venoot 3. Het perceel Noord Stegeren 36i wordt sinds 20 december 2009 tot heden bewoond door venoot 4. De inwoonsituatie is legaal ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. De inwoonsituatie moet volgens de Kaderstellende beleidsregel "Woningsplitsing bij inwoning" vóór 23 april 2013 zijn begonnen om in aanmerking te kunnen komen voor legalisatie en dat is gelet op de informatie uit de GBA het geval. Op 8 april 2008 is de extra woonruimte bouwkundig vergund waardoor deze woning bouwkundig gezien ook legaal is ontstaan. Overige genoemde voorwaarden zijn verder uitgewerkt in bouwtekeningen, ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk kwaliteitsplan.

3. De splitsing van de bedrijfswoning is vanuit landschappelijk oogpunt verantwoord.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien dat u uw erf als één erf gaat inrichten. De landschappelijke inpassing wordt door u voorgesteld door:

- de bestaande houtsingel rondom uw bedrijf te versterken met gebiedseigen beplanting;
- in uw voorerf een beukenhaag aan te planten;
- een schutting aan de westzijde van uw erf te vervangen door een beukenhaag;
- alle partijen zwerfstenen te verwijderen uit de singel aan de voorzijde van uw erf.

Uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet het ruimtelijk kwaliteitsplan uitgevoerd zijn. Daarna moeten de landschapsmaatregelen in stand worden gehouden. De uitvoering hiervan wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Zie bijlage 1 van deze omgevingsvergunning.

4. Het erf biedt voldoende parkeergelegenheid.

Parkeren vindt plaats op particulier terrein in het buitengebied. Uw erf biedt hiervoor voldoende ruimte.

Er wordt, met inachtneming van eventuele voorschriften, voldaan aan de bepalingen van artikel 2.10 en 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Project omgevingsvergunning

Er wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Met u is een planschadeovereenkomst gesloten.

Door deze omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet herzien. Het geldende bestemmingsplan blijft van kracht. Er mag volgens de verleende omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Indien er nieuwe (omgevings-)vergunningen nodig zijn, waarbij aan het dan geldende plan wordt getoetst, is eventueel opnieuw een afwijking van dat plan nodig. Op voorhand kan niet worden gezegd of daar medewerking aan wordt of kan worden verleend.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vanuit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het mogelijk dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd om te beoordelen of de gewenste ontwikkeling niet leidt tot onomkeerbare negatieve gevolgen voor het milieu. Wanneer een besluit wordt voorbereid voor de activiteit die is genoemd in bijlage C of bijlage D van het Besluit m.e.r. moet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. De splitsing van een woning of het wijzigen van de bestemming van een woning is niet opgenomen in bijlage C of bijlage D. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen dat de woningsplitsing milieutechnisch uitvoerbaar is. Op 31 augustus 2021 hebben burgemeester en wethouders van Hardenberg besloten dat een milieueffectrapport niet hoeft te worden gemaakt.

Leges

Op grond van de legesverordening moet u legeskosten betalen voor de behandeling van de aanvraag. De leges bedragen € 5.150,00 en zijn als volgt gespecificeerd:

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten		€	€
Buitenplanse afw. .Projectbesl.	Leges begroting (buitenplanse afwijking projectbesluit)			€

De bouwkosten zijn gebaseerd op de door u opgegeven bouwkosten. Deze voldoen aan de "Correctierichtlijn ter bepaling van de bouwkosten", goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2002.

Voor het betalen van de leges kunt u gebruik maken van een factuur. Deze wordt u binnenkort nagezonden. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de factuur te geschieden.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop dit besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld;
- de gronden van het bezwaar.

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

De beroepstermijn wordt bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Toren en de landelijke voorziening Gemeentebblad. De stukken worden op de dag na die waarop dit besluit is bekendgemaakt ter inzage gelegd.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Verder kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien u binnen de genoemde termijn van zes weken ook een beroepschrift indient. Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voor het indienen van beroep en verzoek om voorlopige voorzieningen is griffierecht verschuldigd.

Wanneer kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de omgevingsvergunning niet in werking. Indien de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is gebruik maken van deze omgevingsvergunning voor uw risico. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk dat voor de uitvoering van de plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemmingen nodig zijn. Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan het huisnummer 36b worden aangevraagd.

Heeft u nog vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,



Loco-burgemeester,



Bijlagen: gewaarmerkte bescheiden
 voorschriften en nadere informatie

Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

Blad 1

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

- Het ruimtelijk kwaliteitsplan (ingekomen 10-09-2019) en de ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 28-01-2021) maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning;
- Binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning moet uitvoering gegeven zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN BOUWEN:

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van bebouwingsgrenzen (nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw)

Op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag met het bouwen van nieuwbouwwoningen en utiliteitsbouw niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
 - het straatpeil is uitgezet;
- Uitzetten gebeurt door inlevering van **bijgevoegd formulier "Verzoek uitzetten bouwwerk"** door de cluster Geo-informatie binnen 5 werkdagen.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld. Dit dient middels het **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit gestart"** te gebeuren (invullen en terug zenden met de antwoordenvolp).
- 2 Het bevoegd gezag dient ten minste drie werkdagen (bij spoed één werkdag) telefonisch (tel. 14-0523) in kennis te worden gesteld voor de feitelijke aanvang:

- van het storten van beton;
- van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- van grondverbeteringswerkzaamheden.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit dient middels **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit afgerond"** te gebeuren (invullen en terugzenden met de antwoordenvolp).
2. Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bevoegd gezag onmiddellijk na die voltooiing telefonisch (tel. 14-0523) in kennis worden gesteld. Onderdelen van het bouwwerk mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving, dit is tevens het geval als de plicht tot kennisgeving van voltooiing van toepassing is.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bevoegd gezag in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bevoegd gezag schriftelijk ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- a het niet verwerken van bevroren materialen;
- b het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- c de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

OVERIGE BEPALINGEN:

1. Intrekking vergunning

Artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noemt een aantal gevallen waarin de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

2. Wijziging tenaamstelling

In artikel 2.25 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat de mogelijkheid om de omgevingsvergunning op een andere naam te zetten. Hiervoor dient een melding op grond van artikel 4.8 Besluit omgevingsrecht bij het bevoegd gezag te worden ingediend. De melding dient ten minste een maand ingediend te worden voordat er gebruik van de vergunning wordt gemaakt. Het niet melden is een strafbaar feit op grond van de Wet op de economische delicten.

3. Aan deze vergunning zijn op generlei wijze rechten van burgerrechtelijke aard te ontlennen in verband met het bouwen op of nabij de erfscheiding.

4. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat voor het gebruik van bermen, voetpaden en gedeelten van wegen, voor zover deze in eigendom bij de gemeente zijn, voor de opslag van goederen en materieel en het plaatsen van containers, loodsen, keten e.d. een vergunning nodig is. Deze vergunning is nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en dient vooraf te worden aangevraagd. Voor het plaatsen van containers, loodsen of keten kan een omgevingsvergunning voor bouwen vereist zijn.

5. *Stilleggen van de bouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bouw stil te leggen indien er wordt gebouwd:

- a zonder omgevingsvergunning;
- b in afwijking van de omgevingsvergunning;
- c op grond bij of krachtens artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht en er niettemin wordt geconstateerd, dat er wordt gebouwd in afwijking van het Bouwbesluit;
- d in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.

6. Het geheel van bepalingen en bevoegdheden uit de wet- en regelgeving is van toepassing.

NADERE INFORMATIE BOUWEN:

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 is van toepassing. Hieronder staan enkele algemeen geldende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1 Aansturingsartikel

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 Geluidhinder

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	>65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Artikel 8.8 Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw-en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Wet natuurbescherming

De wet natuurbescherming blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. Deze wet verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Iedereen dient niet alleen voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, maar ook voor hun directe leefomgeving. De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat iedereen redelijkerwijs door handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna moet zien te voorkomen. Ook dient iedereen alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs nodig zijn om die gevolgen te voorkomen. Als die gevolgen niet te voorkomen zijn, zullen deze zoveel mogelijk moeten worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website van de provincie Overijssel, zoekterm Wet natuurbescherming.

Brandveilig gebruiken

Om brandveiligheid in gebouwen te realiseren, worden er vanuit de overheid eisen gesteld aan de manier waarop gebouwen **gebouwd** en **gebruikt** worden.

Ten aanzien van het brandveilig gebruik stelt de gemeente eisen op basis van de Bouwbesluit die van niet-bouwkundige aard zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan blusmiddelen en het periodiek onderhoud (bijv. keuringen) hiervan. Deze regels zijn vastgelegd in de Bouwbesluit. In bepaalde gevallen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik of gebruiksmelding voor brandveilig gebruik noodzakelijk. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de internetsite www.omgevingsloket.nl en www.brandweerommen-hardenberg.nl

SCHADE:

Indien er door werkzaamheden die verband houden met het gebruik maken van deze vergunning schade aan de openbare ruimte wordt toegebracht worden de kosten van herstel bij u in rekening gebracht.

Voor kennisgeving en nadere informatie:

afdeling Ruimtelijk Domein
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Bijlage 2

Zienswijzenverslag

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) Noord Stegeren 36 en
36i Dedemsvaart

Overzicht gevolgde procedure

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de splitsing van de bedrijfswoning op de percelen Noord Stegeren 36 en 36i in Dedemsvaart heeft vanaf 17 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.12 lid 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kon 'een ieder' zienswijzen indienen. De laatste dag van de termijn was 27 november 2019.

I. Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ontvangen op 27 november 2019 en is binnen de termijn binnengekomen. De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is ontvangen van de volgende bewoners: Bewoners van het perceel

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op de digitale omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen. Degenen die de zienswijzen hebben ingediend/ hebben ondertekend worden aangeduid met "indieners".

De zienswijze wordt hieronder samengevat. De gemeentelijke reactie wordt onder elk punt weergegeven.

II. Samenvatting zienswijze en gemeentelijke reactie

Indieners lichten onderdeel 1 toe:

In de ontwerpvergunning is aangegeven dat woningsplitsing met een bedrijfsbestemming mogelijk is omdat het gezien de omvang van het loonbedrijf aannemelijk is dat beide gezinnen ook daadwerkelijk werkzaam zijn in het bedrijf. Deze aanname is echter op geen enkele wijze onderbouwd waardoor het voorgenomen besluit alleen op dit punt al onvoldoende is gemotiveerd en onvoldoende onderzocht. Uit de stukken blijkt enkel dat beide ondernemers hebben verklaard dat zij beiden werkzaam zijn bij het loonbedrijf. Deze verklaring zegt echter niets over de omvang van het loonbedrijf of het inkomen dat zij daaruit genereren. Het is ook niet aannemelijk dat zij beide een volwaardig inkomen genereren uit het loonbedrijf gelet op de geringe activiteiten die plaatsvinden in het loonbedrijf.

Gemeentelijke reactie onderdeel 1:

Naar aanleiding van het schrijven van de indieners is per e-mail op 1 april 2020 aan de initiatiefnemer gevraagd om een deel van de firma akte van 01-01-2002 waaruit blijkt welke personen werkzaam zijn in het loonbedrijf. Deze akte is aangeleverd per e-mail op 11 november 2020.

Op 28 november 2020 is een check uitgevoerd in de (Gemeentelijke Basis Administratie), hierna: GBA om te bepalen welke personen ingeschreven staan als hoofdbewoners op de percelen Noord Stegeren 36 en 36i. Deze namen zijn vergeleken met de firma akte van 1-1-2002. Uit deze informatie blijkt dat de namen van de hoofdbewoners van beide percelen overeenkomen met namen op de firma akte. Voor het perceel Noord Stegeren 36 betreft het venoot 3. Voor het perceel Noord Stegeren 36i betreft het venoot 4.

Ten aanzien van het inkomen van beide huishoudens is aan de initiatiefnemer gevraagd een verklaring te overhandigen waarin de accountant van de initiatiefnemer verklaart dat vennoten 3 en 4 werkzaam zijn in het bedrijf. Uit de aanvullende stukken van 28 januari 2021 blijkt dat de accountant heeft verklaard dat vennoten 3 en 4 werkzaam zijn in het loonbedrijf en voldoende inkomen uit het loonbedrijf halen. Gelet op deze verklaring is het voor de gemeente

voldoende aannemelijk dat beide vennoten, tevens ook hoofdbewoners volgens de GBA, werkzaam zijn in het loonbedrijf en inkomen uit het loonbedrijf halen.

Aangezien deze informatie niet vermeld stond in de motivering van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning, wordt voorgesteld de motivering van de definitieve beschikking omgevingsvergunning aan te vullen met bovengenoemde feiten.

Indieners lichten onderdeel 2 toe:

Waar ook aan voorbij wordt gegaan is dat het niet noodzakelijk is om met twee gezinnen bij het bedrijf te wonen. Volgens de definities van het bestemmingsplan moet een bedrijfswoning functioneel gebonden zijn aan het bedrijf. De vaste jurisprudentie ten aanzien van 2e bedrijfswoning is van toepassing en die houdt in dat aangetoond moet worden dat het voor de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is dat beide gezinnen aanwezig zijn op het terrein. Er is in dit geval niet aangetoond dat het voor de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is dat beide gezinnen aanwezig zijn op het terrein.

Gemeentelijke reactie onderdeel 2:

De gemeente deelt met de indieners het standpunt dat vaste jurisprudentie bestaat omtrent nut en noodzaak van tweede bedrijfswoningen. Opgemerkt wordt dat deze jurisprudentie vaak van toepassing is op het toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf heeft in zulke gevallen dan ook de agrarische bestemming. Het betreft vaak het toestaan van een vrijstaande tweede agrarische bedrijfswoning. Het betreft in de meeste gevallen nieuwbouw.

De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" ook voor agrarische bedrijven die in het 'Essen- en Hoevenlandschap' liggen en ook zodanig zijn bestemd (6. Agrarisch met Waarden – Essen – Hoevenlandschap), in artikel 6.3.3. de mogelijkheid geboden om een tweede agrarische bedrijfswoning te bouwen. In artikel 6.3.3. onder a wordt gesteld dat de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond. Het is correct opgemerkt dat nut en noodzaak van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf moet worden aangetoond.

In dit geval betreft het een aanvraag omgevingsvergunning die niet op basis van artikel 6.3.3. van voornoemd bestemmingsplan wordt vergund. Er is geen sprake van het toestaan van een extra tweede vrijstaande agrarische bedrijfswoning. Het betreft in dit geval het splitsen van een bedrijfswoning conform de voorwaarden zoals gesteld in de Kaderstellende beleidsregel "Woningsplitsing bij inwoning". Aan de voorwaarden van voornoemd beleidsregel wordt voldaan en zijn uitgewerkt in de omgevingsvergunningaanvraag. Nut en noodzaak zijn geen toetsingscriteria volgens de kaderstellende beleidsregel "Woningsplitsing bij inwoning" zoals wel het geval zou zijn bij een tweede agrarische bedrijfswoning die op basis van artikel 6.3.3. zou worden vergund, want lid 6.3.3. onder a schrijft het noodzakelijkheidsvereiste voor.

Het is ambtshalve bekend dat de definitie van het begrip bedrijfswoning in de inleidende regels van het bestemmingsplan ook een noodzakelijkheidsvereiste kunnen voorschrijven. Hierbij wordt als voorbeeld de Raad van State uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1697 genoemd. In deze zaak was het begrip bedrijfswoning in de inleidende regels als volgt geformuleerd: "*een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein;*". In dergelijke gevallen geldt het noodzakelijkheidsvereiste en zal de noodzakelijkheid aangetoond moeten worden. Deze visie deelt de gemeente met de indiener. Maar dan moet het

noodzakelijkheidsvereiste wel in de definitie bedrijfswoning staan, zoals opgenomen in de inleidende regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid.

Voornoemd bestemmingsplan is van toepassing op de percelen Noord Stegeren 36 en 36i in Dedemsvaart. In voornoemd bestemmingsplan wordt in de inleidende regels bij de begripsbepalingen het begrip bedrijfswoning als volgt gedefinieerd: "een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein".

De term noodzakelijkheid van huisvesting komt niet voor in deze definitie waardoor de gemeente van mening is dat de planvoorschriften in deze situatie het noodzakelijkheidsvereiste niet voorschrijven.

Er moet wel aan de hand van de definitie getoetst worden of de woning hoort bij en functioneel is gebonden aan het bedrijf. Dat is in casu het geval, omdat:

- De bedrijfswoning op het perceel Noord Stegeren 36 -36i onderdeel uit maakt van één daartoe bestemd terrein.
- De situering van de woning en de erfindeling ook zodanig zijn dat de woning duidelijk bij het loonbedrijf hoort. Hetgeen ook blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan.
- De functionele binding verder blijkt uit het feit dat de woning wordt bewoond door personen die op het bedrijf terplekke werkzaam zijn.

Dit laatste is door de initiatiefnemer aangetoond door middel van de Firma akte uit 2002, de namen zijn gecontroleerd via GBA inschrijving en een verklaring van (Accountantskantoor). Een deskundige heeft verklaard dat beide partijen daadwerkelijk werkzaam zijn in het loonbedrijf en inkomen uit het loonbedrijf halen. Aangezien de verklaring afkomstig is van een accountant, is er voldoende aanleiding ter veronderstellen dat het gebruik van de woning conform de bestemming is. Bewoning van de bedrijfswoning kan enkel door de huishoudens die werkzaam zijn in het bedrijf terplekke. Dat is voldoende aangetoond.

Indieners lichten onderdeel 3 toe:

Door het voorgenomen besluit komt er een bedrijfswoning bij, de huidige bebouwing en bedrijvigheid past al niet in het landschap met bestemming "essen en hoeven". Het is logischer om elders te her-vestigen.

Gemeentelijke reactie onderdeel 3:

De omgevingsvergunningaanvraag gaat enkel over het splitsen van een bedrijfswoning. De aanvraag gaat niet over het wel of niet toestaan van bedrijvigheid. De regels van het bestemmingsplan bepalen wat er aan bedrijvigheid is toegestaan. Hervestiging van het loonbedrijf elders is niet aan de orde omdat volgens het huidige bestemmingsplan een loonbedrijf is toegestaan op het perceel. Er is daarom geen aanleiding om het vergunde loonbedrijf elders te vestigen.

Indieners lichten onderdeel 4 toe:

Op het terrein is een specifieke functieaanduiding van toepassing, namelijk die van loonbedrijf. Feitelijk vinden er daarnaast op het terrein echter ook andere bedrijfsactiviteiten plaats die niets te maken hebben met het loonbedrijf. In het voorgenomen besluit wordt verwezen naar artikel 2.7 lid 1 tweede volzin Wabo en wordt aangegeven dat voor overige omgevingsvergunningen op een later tijdstip een aanvraag kan worden ingediend. Wij voorzien dat het de bedoeling van de initiatiefnemer is om de afgesplitste woning te verkopen als bedrijfswoning met daarbij één of meer schuren aan een ander nieuw te vestigen bedrijf. Dit zou naar onze mening meer overlast gaan veroorzaken omdat er dan 2 bedrijven gevestigd zijn. Deze woningsplitsing kan een verbod zijn voor een toekomstige

vestiging van een 2e bedrijf, met alle overlast van dien. Naar onze mening verbiedt het bestemmingsplan ook een dergelijke oprichting van een tweede bedrijf. In het voorgenomen besluit is aangegeven dat het bouwplan is getoetst aan de beleidsregel "woningsplitsing bij inwoning".

Gemeentelijke reactie onderdeel 4:

De aanvraag omgevingsvergunning heeft enkel betrekking op het splitsen van een bedrijfswoning. De gemeente deelt met de indieners dat bij deze aanvraag omgevingsvergunning geen tweede bedrijf wordt vergund. Indien de initiatiefnemer een tweede bedrijf wil beginnen zal hij daartoe een afzonderlijke planologische procedure moeten doorlopen waarin ook beoordeeld wordt of het tweede bedrijf wel of niet toegestaan is volgens het bestemmingsplan.

Indieners lichten onderdeel 5 toe:

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijk kwaliteitsplan. In dit plan staan de volgende onjuiste uitgangspunten: Bestaande groenstructuren rondom het erf passen het erf landschappelijk goed in. Dit is niet juist. Er wordt genoemd dat het erf aan de westzijde is ingericht met een berkenrij en gebiedseigen struweel. Deze groenstrook hoort echter bij ons perceel en niet bij het perceel van nummer 36.

Gemeentelijke reactie onderdeel 5:

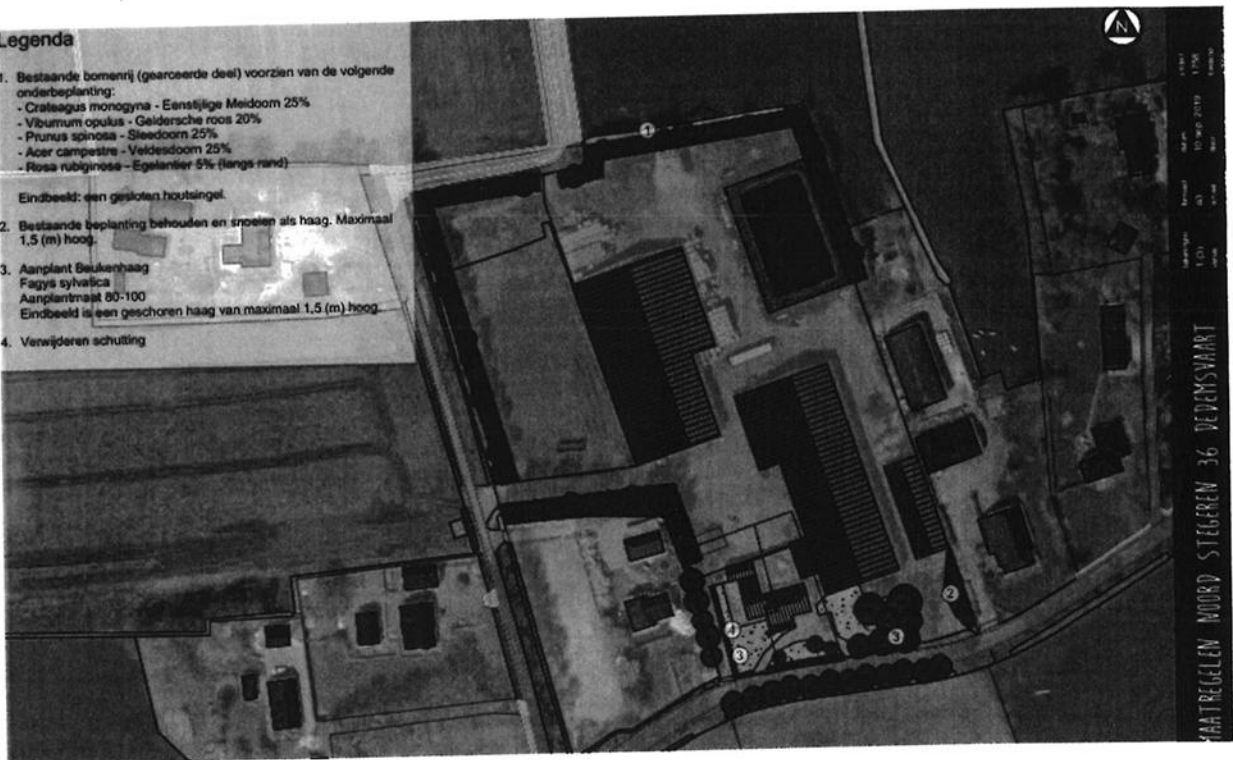
In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond op welke wijze de percelen Noord Stegeren 36 en 36i landschappelijk worden ingepast. De huidige bestaande groenstructuur is opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan en wordt behouden. Hierdoor is het aannemelijk dat de groenstructuur behouden blijft, aangezien de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan als voorschrift in de beschikking omgevingsvergunning is opgenomen. Naast het behoud van de groenstructuur worden ook enkele landschappelijke maatregelen getroffen die het voorzien hebben op het versterken van de groenstructuur.

Indieners geven aan dat in het ruimtelijk kwaliteitsplan onjuiste uitgangspunten staan. Het betreft een discussie over de kadastrale eigendomsgrens aan de westzijde tussen de percelen Noord Stegeren 34 en Noord Stegeren 36 waar de berkenrij staat. In het ruimtelijk kwaliteitsplan zou ten onrechte de groenstrook tussen de toegangsweg en het perceel Noord Stegeren 36 tot het perceel Noord Stegeren 36 gerekend worden. Hoewel in beginsel deze discussie over eigendomsgrenzen alsmede het eigendom van bomen als civielrechtelijk opgemerkt moet worden en niet zozeer een ruimtelijke discussie is, is op dit onderdeel om duidelijkheid gevraagd bij de initiatiefnemer. Op 12 maart 2021 is een schriftelijke uiteenzetting van de gemachtigde van de initiatiefnemer ontvangen. Hieruit blijkt dat het eigendom van de berkenrij gedeeld wordt met de indieners van de zienswijze. Dit is nagekeken in het gemeentelijk programma Nedbrowser. De groenstrook is vergeleken met de luchtfoto en de ligging van de kadastrale perceel 1033. Uit het programma Nedbrowser blijkt dat de grens van het perceel 1033 wel bij de groenstrook ligt. De groenstrook wordt gedeeld qua eigendom. Zie eerste plaatje op de volgende pagina.



Legenda

1. Bestaande bomenrij (gearoerde deel) voorzien van de volgende onderbeplanting:
 - *Crateagus monogyna* - Eenzijdige Meidoorn 25%
 - *Viburnum opulus* - Geldersche roos 20%
 - *Prunus spinosa* - Sleedoorn 25%
 - *Acer campestre* - Veldesdoorn 25%
 - *Rosa rubiginosa* - Egeltier 5% (langs rand)Eindbeeld: een gesloten houtsingel.
2. Bestaande beplanting behouden en snoeien als haag. Maximaal 1,5 (m) hoog.
3. Aanplant Beukenhaag
Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog.
4. Verwijderen schutting



In het kader van het inzichtelijk maken van de bestaande groenstructuur rondom het erf, wat noodzakelijk is in het kader van de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is gelet op het feit dat de groenstrook ook eigendom is van de initiatiefnemer, het correct dat de groenstrook opgenomen is in het ruimtelijk kwaliteitsplan, al regelt het burgerlijk wetboek wat de rechten en plichten zijn omtrent een gedeelde groenstrook op een erfgrans of in de directe nabijheid van een erfgrans. De gedeelde groenstrook niet meenemen in het ruimtelijk kwaliteitsplan zou overigens inhouden dat de groenstructuur aan de westzijde onvolledig in beeld wordt gebracht.

Van belang in deze procedure is dat vastgesteld wordt dat in iedergeval de gedeelde groenstrook aan de westzijde niet wordt veranderd, dus dat de feitelijke situatie inzichtelijk wordt gemaakt. Aangezien de berken als bestaand worden aangemerkt en ook in het ruimtelijk kwaliteitsplan ongewijzigd blijven (geen kap), wordt dit gezien als feitelijke omstandigheid. Uit de tweede uitsnede (zie vorige pagina) blijkt dat de landschapsmaatregelen betrekking hebben op andere gedeelten van het erf. Het ruimtelijk kwaliteitsplan met de landschapsmaatregelen volstaat daarmee en is economisch uitvoerbaar.

Extra aanplant aan de westzijde is niet noodzakelijk omdat er al bomen staan.

Er worden geen redenen gezien om het ruimtelijke kwaliteitsplan aan te passen.

Indieners lichten onderdeel 6 toe:

De oprit van 36i is strak tegen onze groenstrook aangelegd wat een inbreuk op onze privacy betekent. Verder wordt genoemd dat de van oorsprong diversiteit in massa en ruimte en kronkelige wegen vanaf het erf niet waarneembaar zijn. Dit is ook onjuist. Het erf met zijn grote schuren is juist een vreemde eend in de bijt, een lelijke puist in de verder landelijke omgeving.

Gemeentelijke reactie onderdeel 6:

De oprit van 36i betreft een inrit die ook naar het achtererf loopt. Het betreft een bestaande inrit. Het vergunnen van de woningsplitsing heeft niet tot gevolg dat een extra inrit wordt aangelegd. Niet blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan dat wordt voorgesteld dat een nieuwe inrit wordt aangelegd. Wel blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan dat het perceel Noord Stegeren 36i aansluiting vindt bij de bestaande inrit. Hetgeen een logische keuze is bij de bestaande erfopbouw, ondanks dat het erf grote schuren heeft en ligt aan een weg (Noord Stegeren) die er langs heen kronkelt.

Indieners lichten onderdeel 7 toe:

In de Kaderstellende beleidsregel "woningssplitsing bij inwoning" is onder meer opgenomen dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen. Hiervan is echter wel sprake. De bouw van het i-deel met de daarmee gepaard gaande verwijdering van alle bomen en bosschage op de plek waar nu de oprit ligt betekende al een aantasting van onze privacy.

Gemeentelijke reactie onderdeel 7:

Zoals bij onderdeel 6 genoemd wordt het perceel Noord Stegeren 36i ontsloten op een bestaande inrit. De bestaande situatie is vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan met daar bovenop enkele maatregelen die het voorzien hebben op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Niet blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan dat landschapsmaatregelen worden voorgesteld die het voorzien hebben op het verwijderen van groen of het aanleggen van een nieuwe inrit anders dan dat de feitelijke situatie momenteel is.

Indieners lichten onderdeel 8 toe:

In de beleidsregel staat verder dat er geen uitbreiding mag plaatsvinden van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen. Wat echter onduidelijk is of er in de toekomst, nadat het een zelfstandige woning is geworden, wel een uitbreiding mag plaatsvinden.

Er wordt gevraagd om een verbod op uitbreiding van de woning 36i richting het perceel Noord Stegeren 34 op te nemen in de vergunningvoorschriften.

Gemeentelijke reactie onderdeel 8:

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) waarbij een woningsplitsing wordt aangevraagd. De woningsplitsing vindt in pandig plaats binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding plaats van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen. Dat blijkt ook uit de bouwtekeningen: de woning wordt niet vergroot en uit de bouwtekeningen komt naar voren dat het aantal bijgebouwen gelijk blijft. Vast staat dat de feitelijke gevels van de woning door deze omgevingsvergunning bouwkundig niet dichter op het perceel Noord Stegeren 34 komen te staan.

Zoals gezegd betreft het een aanvraag omgevingsvergunning waarbij éénmalig van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een verbod opnemen in de voorschriften van de omgevingsvergunning is niet van toepassing.

Het huidige geldende bestemmingsplan bepaalt in de bouwregels welke uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn voor woningen en bijgebouwen. Het bestemmingsplan gaat uit van de vergunde situatie tijdens van het ontwerpbestemmingsplan. De peildatum betreft 23 april 2013. Het aantal woningen bedroeg toen 1. Dat betekent dat de afwijkbevoegdheid voor het vergroten van de woning geldt voor 1 woning. Daar doet deze aanvraag omgevingsvergunning niks op af of toe.

Een afwijking van het bestemmingsplan betekent niet dat de regels van bestemmingsplan ineens gaan gelden voor twee woningen want deze wijziging heeft plaatsgevonden na de peildatum van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het laten gelden van de bestemmingsregels voor de tweede bedrijfswoning zal eerst deze omgevingsvergunning in een bestemmingsplan geactualiseerd moeten worden waarbij het aantal woningen op twee wordt bestemd, alvorens dan per woning wordt bepaald wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn. Hiervoor dient een procedure bestemmingsplan te worden doorlopen en dat is op dit moment niet aan de orde.

Indieners lichten onderdeel 9 toe:

Verdere uitbreiding in onze richting is ongewenst. Verder is in de beleidsregel aangegeven dat er sprake moet zijn van één woning en één bijbehorend erf. Het wordt niet wenselijk geacht dat er wat de erfinrichting betreft een reguliere dubbele woning ontstaat. In deze situatie wordt aan deze uitgangspunten niet voldaan. Het beeld geeft wel de uitstraling van een reguliere dubbele woning, onder meer omdat beide helften een eigen oprit hebben. Om de uitstraling van één erf te krijgen zou de oprit van 36i verwijderd moeten worden en vervangen door de oorspronkelijke bossingel.

Gemeentelijke reactie onderdeel 9:

De feitelijke situatie van het erf is vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Feitelijk verandert niets aan de ligging van de inrit. Ook de uiterlijke verschijningsvorm van de woning verandert niet. De gemeente deelt de visie met de indieners dat in het kader van landschappelijke inpassing wordt gestuurd op behoud van de uitstraling van het erf. Als op een erf een woning met inwoonsituatie staat waarvan beide huishoudens één gezamenlijke inrit delen en als blijkt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning in het ruimtelijk kwaliteitsplan een nieuwe tweede inrit ten koste van de landschappelijke uitstraling wordt voorgesteld, kan de inrichting van het erf er toe leiden dat het erf niet het oorspronkelijke karakter behoudt. In zulke gevallen zal de gemeente in gesprek gaan met initiatiefnemers om ten einde te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het erf.

In dit geval ligt het anders. Er wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan niet voorgesteld een extra inrit aan te leggen. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten, hetgeen passend is binnen de uitstraling van het erf zoals het op dit moment feitelijk is.

Indieners lichten onderdeel 10 toe:

Ook behouden wij ons het recht voor om planschade te eisen.

Gemeentelijke reactie onderdeel 10:

Belanghebbenden die van mening zijn schade te leiden door de afwijking van het bestemmingsplan kunnen op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, een verzoek om planschade indienen. Bezwaarden wordt gewezen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de initiatiefnemer behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

III. Conclusies

Conclusies

1. De zienswijze wordt overgenomen in die zin dat ten opzichte van de ontwerpbeschikking de motivering van de definitieve beschikking omgevingsvergunning wordt aangevuld en dat de ingediende aanvullende gegevens (van de initiatiefnemer) waarnaar wordt verwezen in de motivering als aanvulling bij deze aanvraag worden gevoegd.
2. De zienswijze leidt niet tot een (nieuwe) gewijzigde aanvraag.