

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 maart 2013 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning van [aanvrager] voor het vergroten van de woning op het perceel Wielstraat 14 te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 349. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20130024.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, artikel 2.2, eerste lid, onder e, artikel 2.10, en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlagen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten planologisch strijdig gebruik en bouwen en is derhalve getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en artikel 2.10 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten; planologisch strijdig gebruik en bouwen en is derhalve getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo en artikel 2.10 eerste lid..

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het perceel Wielstraat 14 te Kaatsheuvel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 en heeft daarin de enkelbestemming "wonen" met de nadere aanduiding "klasse A". Op grond van de bij die bestemming en aanduiding behorende voorschriften mag de inhoud van een woning maximaal 500 m³ bedragen. De bestaande woning, waarvoor op 25 oktober 1995 vergunning is verleend, heeft reeds een inhoud van 775 m³. Gelet op het overgangsrecht mag de woning met die inhoud in stand worden gehouden, maar het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor een verdere vergroting. De voorgenomen uitbreiding is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Voor de goede orde dient hierbij het volgende te worden opgemerkt. Ten tijde van het verlenen van de hiervoor aangeduide vergunning was bestemmingsplan Buitengebied Loon op Zand nog van kracht. Dat bestemmingsplan bevatte wel de mogelijkheid aangebouwde bijgebouwen te realiseren. Dit in tegen stelling tot het bestemmingsplan Buitengebied 1997 en het bestemmingsplan Buitengebied 2011, waarin uitsluitend vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan en de woning met alles wat daar direct mee is verbonden als één bouwwerk wordt beschouwd en dus het geheel geldt als woning en ook als zodanig mag worden gebruikt.

Bestemmingsplan "Buitengebied 2011"

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en heeft daarin de bestemming "Wonen-1". Dat bestemmingsplan is op 15 december 2011 door uw raad vastgesteld. Omdat het oppervlak van de bestemming "wonen" voor dit perceel groter is dan 1500 m² is ook dit perceel getroffen door de provinciale reactieve aanwijzing.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bepaalt de inhoud van een woning op maximaal 750 m³ en door de gewenste uitbreiding wordt deze maat nog verder overschreden. Het bouwvoornemen is dan ook eveneens in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Afwijkingsmogelijkheid

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 is geen toepasbare vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Ook de afwijkingsbevoegdheid als omschreven in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheden, omdat het perceel buiten de bebouwde kom ligt en niet wordt voldaan aan de daarvoor geformuleerde voorwaarden.

Medewerking verlenen middels een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo) is wel mogelijk. Bij deze procedure moet het plan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij wordt gemotiveerd waarom het past binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Bij een projectafwijkingsbesluit is de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing.

Herziening bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van het onderhavige verzoek is bezien of er aanleiding is te komen tot een aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 in die zin, dat in de daarbij behorende regels een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarmee dit verzoek en vergelijkbare verzoeken kunnen worden gehonoreerd. Dat heeft geleid tot de volgende conceptregeling:

Vergroting inhoud woningen

- a. *burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking toe te staan van het bepaalde in lid 24.2.2 onder a voor het vergroten van de inhoud van bestaande woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:*
- b. *de bestaande woning is gesitueerd op een perceel met een bestemmingsvlak groter dan 1000m²;*
- c. *het bebouwd oppervlak van de bestaande woning, een aangebouwd gebouw en een bestaand tussenlid daarbij inbegrepen, aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, mag niet worden uitgebreid;*
- d. *de vergroting blijft beperkt tot een dakopbouw;*
- e. *de maximaal toelaatbare inhoud wordt begrensd door het bestaande bebouwd oppervlak, als bedoeld onder a, en de regels genoemd onder 24.2.2, sub c en d, maar mag in ieder geval niet groter zijn dan 1000 m³;*

Omtrent deze regeling heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie, waarbij is uitgesproken dat tegen een dergelijke regeling in beginsel geen overwegende bezwaren bestaan. De uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de tegen de vaststelling van dat bestemmingsplan ingediende beroepen en met betrekking tot de door gedeputeerde staten van Noord-Brabant gegeven reactieve aanwijzing betekenen dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen moet worden aangepast. Bij die aanpassing kan dan ook de hiervoor geformuleerde afwijkingsbevoegdheid worden meegenomen. De te volgen procedure zal -inclusief de voorbereiding daarvan- zeker ruim een jaar vergen. In dat licht bezien achten wij het redelijk en verantwoord nu met de onderhavige projectafwijkingsprocedure op die aanpassing vooruit te lopen.

Uit de bij dit ontwerpbesluit behorende ruimtelijk onderbouwing blijkt dat het voorgenomen plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben burgemeester en wethouders op 31 maart 2013 Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta in gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen voor het vergroten van de woning op het perceel Wielstraat 14 te Kaatsheuvel.

Van beide instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in het bijgevoegd verslag vooroverleg.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 19 september 2013 besloten om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor, ten behoeve van het vergroten van de woning op het perceel Wielstraat 14 te Kaatsheuvel;
2. indien gedurende de termijn van terinzageligging ex artikel 3.12 van de Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen die mede betrekking op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder 1, dan wordt gedacht de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.

Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit is op woensdag 23 oktober 2013 bekendgemaakt in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeenteblad (EGB), de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken van donderdag 24 oktober 2013 tot en met woensdag 4 december 2013 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Activiteit Bouwen

De activiteit is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Loon op Zand. De activiteit voldoet aan deze beleidsstukken. Daarnaast is de activiteit ook getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk en /of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Om deze reden zijn burgemeester en wethouders bereid om voor de aangevraagde activiteiten vergunning te verlenen.

Bijgevoegde documenten

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Tekeningen project 1109, B-01 en B-02 B-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2013;
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 17 april 2013;
- Tekening schema's en palenplan 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 april 2013;
- Verslag vooroverleg.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, (sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepsschrift is gericht;
- de reden(en) van het bezwaar.

Op het moment dat een beroepschrift is ingediend, kan ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

W.C. Luijendijk