



Aanvrager

Zorgboerderij De Leemberg
T.a.v. mevrouw J. Sommeling
Dorpsstraat 51
4634 TN WOENS DreCHT

Gemachtigde

Schoenmakers Architectuur B.V.
T.a.v. de heer A.C.C.M. Schoenmakers
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Ons kenmerk Z-HZ-WABO-2020-0427

Nadere informatie bij Servicelijn 14 0164, servicelijn@woensdrecht.nl

Onderwerp realiseren van 2 niet-zelfstandige woonunits binnen de bestaande bebouwing (zorgboerderij)

Datum 28 september 2021

Bijlage(n) Vergunning, factuur, voorschriften

Geachte mevrouw Sommeling en heer Schoenmakers,

Op 29 juli 2020 ontvingen wij uw aanvraag inzake een omgevingsvergunning, betreffende het realiseren van 2 niet-zelfstandige woonunits binnen de bestaande bebouwing (zorgboerderij) op het adres Dorpsstraat 51 4634 TN Woensdrecht. Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen. De eventuele gestelde voorschriften in de omgevingsvergunning dienen in acht te worden genomen.

Vergunning

Bijgaand treft u een kopie van de vergunning en een kopie van de factuur voor de leges voor het in behandeling nemen van uw aanvraag aan. U wordt verzocht om de inhoud van de omgevingsvergunning door te lezen en te handelen conform het gestelde onder het kopje “besluiten”. Hierin staat namelijk vermeld wat er vergund is en onder welke voorwaarden.

Genoemde documenten in de vergunning maken onderdeel uit van de vergunning. Omdat deze documenten bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De documenten die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden niet vermeld.

Formulier start / gereedmelding

Vriendelijk verzoeken wij u, om het formulier start bouwwerk / en gereedmelding bouwwerk in te dienen zodra u met de werkzaamheden gaat beginnen of zodra u gereed bent met de

werkzaamheden. U mag dit natuurlijk ook digitaal doen via www.woensdrecht.nl/bouwmelding of naar het e-mailadres BAG@woensdrecht.nl.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief met kenmerk Z-HZ-WABO-2020-0427? Neemt u dan gerust contact op met de servicelijn, telefonisch te bereiken op 14 0164 of per e-mail servicelijn@woensdrecht.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in grey ink, appearing to be 'J. van Daalen', written in a cursive style.

De heer J. van Daalen,
Medewerker team Publieksplein

OMGEVINGSVERGUNNING nr. Z-HZ-WABO-2020-0427

als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a (bouw) en c (strijd) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

gezien de aanvraag

ingekomen d.d.

: 29 juli 2020

van

: Zorgboerderij De Leemberg

Dorpsstraat 51 4634 TN WOENSDRECHT

inzake omgevingsvergunning betreffende het realiseren van 2 niet-zelfstandige woonunits binnen de bestaande bebouwing (zorgboerderij) op het adres Dorpsstraat 51, 4634 TN Woensdrecht

op het perceel kadastraal bekend:

gemeente: Woensdrecht

kern: Woensdrecht

sectie: E

nr(s): 304

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure) en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijk

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van de Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor)

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning vanaf 22 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Tegen het plan zijn geen zienswijze ingediend.

overwegende dat:

- het project is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “actualisatie bestemmingsplan Buitengebied, 3^{de} herziening en wijzigingsplan “Beijaartshoeve Woensdrecht”;
- ter plaatse de bestemming “recreatie-recreatiepark Beijaartshoeve” geldt;
- het plan in strijd is met de ter plaatse geldende bestemming “Recreatie--recreatiepark Beijaartshoeve” (artikel 3) van het genoemd bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo wordt de aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 4, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, medewerking aan het plan kan worden verleend teneinde dit mogelijk te maken;
- door de aanvrager ten behoeve van de afwijking bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de vergunning;
- deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van de onderhavige vergunning;
- op het adres Dorpsstraat 51 te Woensdrecht is momenteel een zorgboerderij met een minicamping gevestigd. Binnen de locatie staan verschillende bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen een bestaande bedrijfsgebouw twee nieuwe niet zelfstandige zorgappartementen te realiseren die samen met de vijf bestaande niet zelfstandige zorgappartementen een wooneenheid vormen. De toekomstige bewoners zijn afhankelijk van de zorg, die via de zorgboerderij geboden wordt. De zorgappartementen zijn dan ook ondergeschikt aan het bestaande recreatiebedrijf waarbij de nadruk ligt op de maatschappelijke zorg.
- het project levert een wenselijke situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologische toetsingskader achten wij in dit specifieke geval aanvaardbaar, Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op;
- de gemeenteraad heeft op 1 oktober 2015 de beleidsregels voor deregulering van ruimtelijke procedures vastgesteld;
- de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen, als bedoeld in artikel 6.5 van hert Bor, heeft vastgesteld ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de verlening van de omgevingsvergunning;
- onderdeel 4 van de bovengenoemde lijst bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist voor een het wijzigen van de functie van bestaande opstallen en de daaruit voortvloeiende in- en uitpandige bouwactiviteiten, mits de oppervlakte niet groter wordt dan 1.500 m2 en het aantal woningen hierdoor niet toeneemt met meer dan 2 woningen;
- het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 2 niet-zelfstandige woonunits;
- dat voor het plan geen verklaring van bedenkingen is vereist;

- de welstandscommissie op 6 januari 2021 positief advies heeft uitgebracht;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- het bouwen niet betreft een wegtunnel als bedoeld in Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels;
- dat met de rekenmethode is aangetoond dat er geen significante verstoring plaats vindt van de Natura 2000 gebieden;

Ondergenoemde documenten in de documentenlijst maken onderdeel uit van de vergunning:

Document naam	Doc. Nr.	Versie	Datum	Corsa Nr.
Wabo aanvraag 5352629 (volledig)			29-04-2020	2020.30536
Wabo aanvraag 5352629 (publiceerbare aanvraag)			29-04-2020	2020.30537
Ruimtelijke Onderbouwing “twee zorgappartementen, Dorpsstraat 51 te Woensdrecht”	201270.01	definitief	29-04-2021	2021.16063
04-03-2021 5352629_1614854303708_201270_B01_2021-03-03	B01		04-03-2021	2021.08907
04-03-2021 5352629_1614854303902_Bestaande_situatie	B-1		12-11-2018	2021.08906
04-03-2021 5352629_1614854303769_201270_Bouwbesluit_2021-03-04	201270	definitief	04-03-2021	2021.08905

besluiten:

Burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1 eerste lid, onder a (bouw) en c (strijd), artikel 2.10, artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wabo, artikel 3.10 (uitgebreide procedure) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig bij dit besluit behorende documentenlijst en de in de bijlage genoemde voorwaard(en).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- I voor het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijd) en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wabo;
- II voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (bouw) van de Wabo.

Hoogerheide, 28 september 2021

Burgemeester en wethouders Woensdrecht,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dhr. M.W.C. Gijzen
Teammanager Publieksplein

Inwerkingtreding

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Tijdens de periode van ter inzage legging kan er beroep worden ingesteld.

Rechtsmiddelenverwijzing

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende 6 weken na de bekendmaking van dit besluit beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent de omgevingsvergunning bij het college van gemeente Woensdrecht kenbaar hebben gemaakt;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest;
- belanghebbenden die bezwaar hebben tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het besluit zijn aangebracht.

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland - West-Brabant, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor meer informatie over het instellen van beroep, en een eventueel verzoek om een voorlopige voorziening, verwijzen wij u naar de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, via www.Rechtspraak.nl.

Indien beroep is ingesteld kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant op het voornoemde adres. Voor zowel het indienen van een beroepsschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Bijlage behorende bij besluit nummer: Z-HZ-WABO-2020-0427, datum 28 september 2021:

Voorwaarden. :

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens deze verordening gestelde nadere regels;
2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het bepaalde in en krachtens het Bouwbesluit;
3. Conform artikel 1.18 van het Bouwbesluit is op basis van het feit dat er sprake is van een woonfunctie met een vorm van kamergewijze verhuur voor het bouwwerk een meldingsplicht voor het Brandveilig gebruik van toepassing. De melding dient tenminste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik te zijn ingediend bij het bevoegd gezag.
4. Het gebruik van de niet zelfstandige zorgappartementen als zelfstandige appartementen is niet toegestaan
5. Het is verboden om de niet zelfstandige zorgappartementen aan derden (incl. arbeidsmigranten) te verhuren welke geen zorg nodig hebben vanuit de zorgboerderij

Zorgboerderij De Leemberg
Dorpsstraat 51
4634 TN WOENSDRECHT

FACTUUR

Zaaknummer : Z-HZ-WABO-2020-0427
Referentie : 202109-0086
Factuurdatum : 2021-09-28
Vervaldatum : 2021-10-28

Leges buitenplanse afwijking	€ 809,00
Leges bouwactiviteiten <i>Op basis van de door u opgegeven bouwkosten € 20.000,00</i>	€ 1.157,00
Totaal	€ 1.966,00

U wordt verzocht het bedrag, onder vermelding van het Zaaknummer Z-HZ-WABO-2020-0427, vóór de vervaldatum over te maken op het rekeningnummer NL63BNGH0285009664 van de Gemeente Woensdrecht, Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide. btw-identificatienummer: NL8053.29.456.B.02, KVK nummer 20164797.

Indien u van mening bent dat de conform de legesverordening verschuldigde leges ten onrechte worden geheven danwel dat de hoogte van de leges niet juist is, kunt u daartegen binnen zes weken na de dagtekening cq factuurdatum of verzending van de nota een bezwaarschrift indienen op grond van artikel 7:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Het bezwaarschrift moet u indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Woensdrecht, Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide. Een bezwaarschrift zal de betalingsverplichting niet opschorten.

Formulier start bouwwerk / afzien bouw

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25

Lever dit formulier in bij : (Of stuur het op naar): Gemeente Woensdrecht
Afdeling Ontwikkeling, beleid en beheer
Huijbergseweg 3
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

1. Uw gegevens :

- a. Naam, adres, woonplaats :
- b. Telefoonnummer :
- c. E-mail adres :

2. De bouwwerkzaamheden op:

- a. Adres :
- b. Kadastraal gemeente :
sectie :
nummer(s) :

☐* De werkzaamheden van zijn **gestart** op _____ (datum). De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de verleende omgevingsvergunning. En volgens de bijbehorende (gewaarmerkte) tekeningen, beschrijvingen, <afspraken/voorwaarden>.

☐* De werkzaamheden zullen **niet uitgevoerd** worden. Van de rechten voortvloeiende uit de betreffende bouwvergunning zal geen gebruik gemaakt worden.

*) svp aankruisen wat van toepassing is

Plaats : _____
Datum : _____
Handtekening : _____

Dossiernr: Z-HZ-WABO-2020-0427
Datum ontvangst:

Geldig brondocument voor de wet BAG:
Brondocumentnummer:
Naam BAG Beheerder

Handtekening:



Formulier gereedmelding bouwwerk

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25



Lever dit formulier in bij : (Of stuur het op naar): Gemeente Woensdrecht
Afdeling Ontwikkeling, beleid en beheer
Huijbergseweg 3
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

1. Uw gegevens:

- a. Naam, adres, woonplaats :
- b. Telefoonnummer :
- c. E-mail adres :

2. De bouwwerkzaamheden op:

- a. Adres: :
- b. Kadastraal - gemeente :
sectie :
nummer(s) :
- c. De werkzaamheden betreffende het is afgerond op _____ (datum). De werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de verleende omgevingsvergunning. En volgens de bijbehorende (gewaarmerkte) tekeningen, beschrijvingen, <afspraken/voorwaarden>.

Plaats : _____
Datum : _____

Handtekening : _____