

Order nr.:
W1033-01

Ruimtelijke Onderbouwing

In het kader van artikel 2.12 Wabo lid 1a onder 3

Planafwijakingsbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan – Bestemmingsplan Buitengebied Halderberge

Omschrijving

Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw
aan de Zegse Steenweg 3
te Oud-Gastel (gemeente Halderberge)

Opdrachtgever

Dhr. P.C.J.P. de Rooij
Zegse Steenweg 3
4751 TL Oud-Gastel

Opgesteld door

ing. J.M.A. van Agtmaal

Dat.: 14-05-2012

Wijziging 01: 18-07-2012

Gemeente Halderberge

Ruimtelijke Onderbouwing

“In het kader van artikel 2.12 Wabo lid 1a onder 3
Planafwijkingsbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan – Bestemmingsplan
Buitengebied Halderberge. Ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw aan de
Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel”

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voor-ontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: -

Ruimtelijke Onderbouwing in het kader van artikel 2.12 Wabo

Behorende bij de aanvraag voor het realiseren van een dakopbouw ten behoeve van de familie De Rooij, Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, bestemmingsplan Buitengebied Halderberge (vastgesteld op: 22 september 2011), gemeente Halderberge.

Inhoud.

Hoofdstuk 01	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Relatie bouwplan tot ruimtelijke onderbouwing	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Bij de ruimtelijke onderbouwing behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 02	Plan beschrijving, bestaande situatie, onderzoek en beleidskader	8
2.1	Het plan	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3	Onderzoek	8
2.4	Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	8
2.5	Vigerend bestemmingsplan en juridisch kader	9
2.6	Gemeentelijk beleid in relatie tot het bouwplan	9
Hoofdstuk 03	Uivoering en haalbaarheid	10
3.1	Economische uitvoerbaarheid	10
3.2	Overleg en inspraak	10
Hoofdstuk 04	Vaste bijlage	11
4.1	Plankaart bebouwingsoppervlak	11
4.2	Bouwplan	

Inleiding.

1.1 Aanleiding.

Momenteel wordt in de gemeente Halderberge, gewerkt aan de ontwikkeling van een dakopbouw op een woonhuis in het buitengebied van de gemeente, te weten aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel. Het betreft een uitbreiding op bestaande bebouwing. Het te realiseren plan ligt in het buitengebied van het dorp Oud-Gastel op de gemeentegrens van de gemeente Halderberge en gemeente Rucphen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het in werking getreden bestemmingsplan Buitengebied Halderberge (vastgesteld op 22 september 2011).

Helaas is, door de provincie Noord-Brabant, een reactieve aanwijzing ingediend. Deze reactieve aanwijzing is geldig op bestemmingsvlakken wonen van + 1500m², dit sinds 24 april 2012. Dit betekent dat alle aanvragen omgevingsvergunningen voor of aan burgerwoningen, welke niet voldoen aan het oude bestemmingsplan niet verleend kunnen worden (maximaal 500m² en inhoud maximaal 650m³). Enkel middels een volgens WABO artikel 2.12, lid 1a onder 3, een planafwijakingsbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Relatie bouwplan tot ruimtelijke onderbouwing.

De familie De Rooij heeft vanaf de start van het project het voornemen om, met instemming van omwonenden, gemeente, stedenbouwkundige en welstand, op haar bestaande woning een dakopbouw te realiseren. Hierdoor bedraagt de maximale inhoud van de woning 750m³ (exclusief eerder gerealiseerde vergunningvrije uitbreidingen). Deze maximale inhoud is toegestaan in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant als ook in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Halderberge. Nadat eerst onderzocht is of binnen het bestemmingsplan en/of Wet ruimtelijke ordening (Wro) er toch mogelijkheden waren om te vergunnen, is gebleken dat hiervoor een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. De Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor sinds 1 oktober 2010 de mogelijkheid indien de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe dient het besluit om medewerking te verlenen aan een benodigde omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1 onder 3) voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op het in bezit zijnde perceel van de familie De Rooij. Het heeft een plankaart oppervlakte van 2455m². Perceel is kadastraal bekend, gemeente Oud- en Nieuw Gastel (tegenwoordig gemeente Halderberge), sectie H, nummers 648, 649, 650 en 1630.

Figuur 01 en 02:

Bestaande situatie: Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel.



Figuur 03, 04 en 05:

Bestaande situatie: Noordelijke richting (03), Zuidelijke richting (04), Westelijke richting (05).



1.4 Bij de ruimtelijke onderbouwing behorende stukken.

Deze ruimtelijke onderbouwing is te zien als een voorlopige correctie op de mogelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge. Dit bestemmingsplan dient als basis en “moederplan” van deze onderbouwing. Deze onderbouwing heeft feitelijk alleen betrekking op het vooruit lopen op de wijzigen van de maximale bestemmingvlakken oppervlakte (maximaal 1500m²) en maximale inhoud woning (maximaal 750m³). Ten behoeve van de realisatie van dit bouwplan is het dan ook niet nodig om overige onderdelen, als toelichting op regels, van het bestemmingsplan te veranderen. Het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen, worden geacht deel uit te maken van de toelichting. In de toelichting zijn de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan alsmede de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant. In deze onderbouwing wordt onder de betreffende onderdelen, daar waar relevant, hier een korte samenvatting van gegeven.

1.5 Leeswijzer.

Deze onderbouwing heeft een vergelijkbare opbouw als het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge. Het is wel beknopter. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan, de bestaande situatie verricht onderzoek en het beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte toelichting op de juridische planopzet, de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.

Figuur 03:

Luchtfoto met aanduiding plangebied: Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel.



Plan beschrijving, bestaande situatie, onderzoek en beleidskader.

2.1 Het plan.

Het plan is om, de bestaande reeds uitgevoerde uitbreiding, een dakopbouw te realiseren. Dit doormiddel van het doortrekken van de bestaande kap van de woning. Het bouwplan is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Het plan past binnen het bouwvlak (oude bestemmingsplan) en de regels met betrekking tot hoogte en massa (inhoud). Het totaal zal uitkomen op een inhoud van maximaal 750m³ (exclusief het vergunningvrije deel). Daarnaast is het plan geaccordeerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige en voldoet aan de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en welstand [zie brief: 2011/0274/cww/16 augustus 2022].

Ruimtelijk en stedenbouwkundig is dit een verbetering van het geheel, zoals bestaand. De dakopbouw biedt meer leefgenot en geeft een betere overgang naar de openbare ruimte (rechte lijnen). Het gebied zal niet verslechteren, daar er geen vierkantenmeters extra bouwvlak gecreëerd worden.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur.

Het plangebied is een kavel van 2455m² in het buitengebied en op de rand van de gemeente Halderberge. Het ligt aan de Zegse Steenweg, een doorgaande straat die de gemeenten Rucphen (kern: Zegge) en Halderberge (kern: Oudenbosch) verbindt en heeft een landelijk karakter. Het perceel is bebouwd door een woning en diverse bijgebouwen met daaraan een ruime landelijke tuin.

Het perceel grenst aan kavels waar een soortgelijke bebouwing plaatsvindt.

In de toekomst, middels het onderhavige plan, zal er geen gebruik gemaakt worden van extra vierkantenmeters bebouwing, enkel de inhoud van het geheel zal tot maximaal 750m³ uitgebreid worden.

2.3 Onderzoek.

De omgeving, een uitgestrekt landelijk en agrarisch gebied met daarin aan de straatzijden ook burgerbebouwing, stedenbouwkundig plan en overige zaken zijn ten opzichte van het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet gewijzigd en zullen ook niet wijzigen. Daar er geen vierkantenmeters bebouwing worden toegevoegd, enkel inhoudelijk, zijn er met bescherming tot ecologie, landschap en archeologie geen negatieve invloeden in het geding. In het kader van dit bouwplan is dan ook geen nieuw onderzoek naar geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, bodem, landschap, archeologie, water, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid noodzakelijk. Hiertoe kan verwezen worden naar het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge en de daarbij behorende onderzoeken.

2.4 Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Bij de ontwikkeling en realisatie van de dakopbouw zijn geen beleidsmatige belangen van hogere of andere overheden in het geding. Echter is door de provincie Noord-Brabant een reactie aanwijzing gegeven op bestemmingsvlakken groter dan 1500m², waardoor de bestemming niet in werking treedt, deze zijn echter niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkelingen. De maximale inhoudsmaat uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is gelijk aan de maximale inhoudsmaat van het gemeentelijk bestemmingsplan Buitengebied Halderberge, namelijk 750m³. Voor nadere informatie kan wat dat betreft verwezen worden naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge of naar de Verordening Ruimte (deze laatste in van de provincie Noord-Brabant).

De overheid heeft echter wel een economisch en werkgelegenheidsbelang. Dit project kan namelijk mede de woningbouw stimuleren. Het opgang houden van de bouwsector kan in deze al een wenselijk doel zijn. Door de Kredietcrisis is namelijk een grote vraaguitval op de woningmarkt opgetreden. Snelle aanvang van dit plan is zou dan ook een doel opzich kunnen zijn.

2.5 Vigerend bestemmingsplan en juridisch kader.

Het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge is door de raad van de gemeente Halderberge vastgesteld op 22 september 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel onder andere de bestemming wonen. Het maximum aantal toegestane wooneenheden bedraagt 1. De maximale bouwhoogte, goothoogte en overige bouwvoorschriften worden niet voorbijgegaan.

Momenteel wordt een gerechtelijke procedure door de gemeente Halderberge gevolgd tegen de reactieve aanwijzingen van de provincie Noord-Brabant (aan de hand van de Verordening Ruimte). Echter is de reactieve aanwijzing niet gericht op de maximale inhoud, maar op op de bestemmingsvlakken groter dan 1500m² waardoor de bestemming niet in werking treedt.. Deze wijzigen niet in het voorgelegde plan.

De gekozen wijze van bestemmen zal mogelijkerwijs in de toekomst – na eventuele uitspraak van Raad van State – overeenkomen met de Verordening Ruimte (inhoud maximaal 750m³) als ook de voorkeur en bestemmingsplanvoorschriften van de gemeente Halderberge. Kortom, de huidige regels ten behoeve van de inhoud hoeven daarbij niet te worden aangepast. Mogelijk zal wel een actualisatie qua Wabo terminologie meegenomen worden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de mogelijkheden van dit plan. Binnen het plangebied en op de bestaande bebouwing worden door deze ruimtelijke onderbouwing overigens geen handhavingzaken, die in dit deel van het bestemmingsplan liggen, gelegaliseerd.

2.6 Gemeentelijk beleid in relatie tot het bouwplan.

Algemene argumenten, waarom de gemeente hieraan, naast ruimtelijke verbeteringen, medewerking wil verlenen zijn:

- Alle benodigde onderzoeken hebben in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge reeds plaatsgevonden;
- Binnen het plan is voldoende parkeercapaciteit voorhanden;
- Ruimtelijke en milieuhygiënisch heeft de beoogde verandering geen gevolgen;
- De plannen zijn tijdig bekend gemaakt aan de omgeving. Uit de tot nu toe verrichte gesprekken blijkt geen weerstand tegen de plannen.

De argumenten voor het realiseren van de dakopbouw als uitbreiding op de woning zijn:

- Gezien de gezinsomvang is een extra slaapkamer noodzakelijk op de eerste verdieping;
- Een dergelijk bouwplan zorgt voor een langere keten van doorstroming binnen de volkshuisvesting;
- Het is altijd de bedoeling geweest dat het bestemmingsplan flexibel gebruikt zou kunnen worden;

Uitvoering en haalbaarheid.

3.1 Economische uitvoerbaarheid.

Deze ruimtelijke onderbouwing en bijhorende (bouwkundige) tekeningen wordt door Van Agtmaal Bouwkundig Adviesbureau ontwikkeld op verzoek van de heer P.C.J.P. de Rooij (initiatiefnemer). De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daar het om een bestaande woning gaat welke in lichte vorm uitgebreid wordt is een financieel plan, ofwel exploitatieopzet niet direct van belang.

De het veranderen van het bouwplan is geen planschade aan de orde. Het aantal woningen en of hinder nemen hierdoor niet toe.

3.2 Overleg en inspraak.

Het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge heeft indertijd een uitgebreide procedure doorlopen. Dit met de nodige vertragingen en bezwaren. Er zijn indertijd veel gesprekken gevoerd met bewoners van het buitengebied, ondernemers, belangenorganisaties en overheden van hogerhand (provincie Noord-Brabant).

Betreffende dit plan hebben omwonenden van de bestaande woning in gesprekken laten weten geen bezwaar te zien tegen de uitbreiding van de woning. Ook dit plan zal ter inzage gelegd worden.

Vaste bijlage.

4.1 Plankaart bebouwingsoppervlak.

Aanduiding van het perceel met daarop de bebouwing alsmede het bouwvlak.

Tekening:

- PK-01; Plankaart perceel
Ruimtelijke Onderbouwing t.b.v. Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 14-05-2012

4.2 Bouwplan.

Het uitgewerkte bouwplan middels bouwkundige tekeningen en berekening welke in een eerder stadium akkoord zijn bevonden.

Formulier(en):

- Aanvraag omgevingsvergunning – Bouwen (formulier)

Tekening(en):

- BA-01; Bestaande toestand
Uitbreiden van de woning (plaatsen dakopbouw) aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 17-08-2011
- BA-02; Nieuwe toestand (fase 02)
Uitbreiden van de woning (plaatsen dakopbouw) aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 17-08-2011
- BA-03; Constructie overzicht
Uitbreiden van de woning (plaatsen dakopbouw) aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 17-08-2011
- BA-04; Detaillering
Uitbreiden van de woning (plaatsen dakopbouw) aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 17-08-2011

Rapport(en):

- W1033-01; Statische berekeningen
Statische berekeningen voor dakopbouw aan de Zegse Steenweg 3 te Oud-Gastel, d.d.: 17-08-2011

© 2007 - Van Agtmaal Bouwkundig Adviesbureau, J.M.A. van Agtmaal

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de schrijver.



Gemeente
Halderberge

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit : 29 oktober 2012
verzonden/uitgereikt : 30 OKT. 2012
kenmerk : 2012/0180/OV/

PCJP de Rooij
Zegse Steenweg 3
4751 TL Oud Gastel

Onderwerp: aanvraag om omgevingsvergunning tot het realiseren van een dakopbouw, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend, OUD EN NIEUW GASTEL, sectie: H, nummer(s): 649, plaatselijk bekend Zegse Steenweg 3 Oud Gastel.

Datum aanvraag : 22 mei 2012

Datum ontvangst aanvraag : 22 mei 2012

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Afwijken bestemmingsplan: 2.12 lid 1a onder 3° WABO
- Overige veranderingen: Bouwen

Ter inzage legging

dat aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om ten aanzien van het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen;

dat geen zienswijzen zijn ingediend;

Besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen

- voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde,
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en
- onder de in de bijlage(n) vastgelegde overwegingen, voorwaarden en nadere eisen

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Leges *

- De bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op:

Bouwkosten (excl. BTW):	€
Leges Buitenplanse afwijking	€
Leges bouwactiviteiten	€
Leges bouwact. (achteraf)	€
Totaal	€

Burgemeester en Wethouders van Halderberge,
Namens dezen,
Afdeling Ruimtelijke- en Economische zaken,


Ing. M.J.H. Jaegers, clustercoördinator Ruimtelijk Beheer

* De acceptgirokaart voor de betaling van de leges wordt separaat toegezonden.

** Uitsluitend belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank. De termijn voor het indienen van het beroepschrift bedraagt 6 weken en deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage is gelegd.

Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en de gronden waarop het beroep berust. Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Breda, sector bestuursrecht, postbus 90006, 4800 PA Breda.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Als naast een beroepschrift tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende documenten worden meegezonden met het definitieve besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bij dit besluit gevoegd:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit
- aanvraagformulier d.d. 22 mei 2012
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 13 juli 2012
- Bestaande toestand BA-01, d.d. 16 augustus 2012
- Verleende toestand BA-02, d.d. 16 augustus 2012
- Nieuwe toestand BA-03, d.d. 16 augustus 2012
- Constructie overzicht BA-04, d.d. 16 augustus 2012
- Detaillering BA-05, d.d. 16 augustus 2012
- Berekening Bouwbesluit, d.d. 16 augustus 2012
- Statische Berekeningen, d.d. 22 mei 2012

Activiteit: "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit"

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het kenmerk 2012/0180/OV/ tot het realiseren van een dakopbouw, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend GTL02, sectie: H, nummer(s): 649, plaatselijk bekend Zegse Steenweg 3 in Oud Gastel

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)" op de volgende overwegingen:

- dat voor het gebied waarin deze aanvraag is gelegen het bestemmingsplan "Buitengebied Halderberge" is vastgesteld, maar dat, in verband met de reactieve aanwijzing die de provincie Noord-Brabant heeft gegeven ten aanzien van bestemmingsvlakken Wonen, groter dan 1500 m², het oorspronkelijke bestemmingsplan nog steeds geldend is;
- dat het geldende bestemmingsplanregiem derhalve bestaat uit het bestemmingsplan "Buitengebied Halderberge West" in combinatie met het bestemmingsplan "Revitalisering Buitengebied";
- dat de inhoudsmaat voor de woning van maximaal 600m³ gelden is en daarmee het vigerend beleid in strijd is met het beoogde bouwplan;
- dat hierdoor op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de ingediende aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c;
- dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zie bijlage 'Planafwijdingsbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan – Bestemmingsplan buitengebied Halderberge', d.d. 13-7-2012 kenmerk 2012/0180/OV;
- dat het strijdige gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- dat het strijdige gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
- dat het gebruik maken van deze mogelijkheid die dit beleid biedt ook niet tot aantasting van de belangen van omwonenden leidt;
- dat de aspecten ruimtelijke en functionele structuur, onderzoek, Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid voldoende zijn onderzocht en onderbouwd;
- dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen voor een deugdelijke motivering ten behoeve van het gestelde beleid en wetgeving.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bestemmingsvlak wonen niet groter is dan 1500m²;
2. Het planafwijdingsbesluit, alsmede de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar zijn.

Activiteit: "het (ver)bouwen van een bouwwerk"

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het kenmerk 2012/0180/OV/ tot het realiseren van een dakopbouw, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend GTL02, sectie H, nummer(s) 649, plaatselijk bekend Zegse Steenweg 3 in Oud Gastel

"overwegingen, voorwaarden en nadere eisen"

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)" op de volgende overwegingen:

- dat het bouwplan is getoetst aan redelijke eisen van welstand door "Omgevingadvies", waarvan advies is ontvangen op 28 augustus 2012;
- dat gelet op het advies van voornoemde datum, het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bepaald in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;
- dat de hiervoor bedoelde criteria zijn geregeld in de "Nota Welstandsbeleid gemeente Halderberge" en het welstandsadvies op grond van de in deze nota gestelde criteria tot stand is gekomen;
- dat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Halderberge West en Revitalisering Buitengebied", artikel 7 en 4, bestemming Wonen en Antiversteningsregeling;
- dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de "Bouwverordening gemeente Halderberge 2010".

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit en de bepalingen van de "Bouwverordening gemeente Halderberge 2010";
 - De uitvoering moet geschieden conform deze vergunning.
 - Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein voorzien zijn van een behoorlijke, dichte afscheiding;
 - De vergunninghouder dient de cluster ruimtelijk beheer (0165-390500) twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief de ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen
 - de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het storten van beton;
- U kunt hiervoor gebruik maken van bijgevoegd meldingsformulier / of mailen naar bouwtoezicht@halderberge.nl;
- De vergunninghouder dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, de bouwwerkzaamheden bij de cluster ruimtelijk beheer gereed te melden;
 - Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld;

Uitvoeringsvoorschriften:

- De uitvoering moet geschieden in overleg met een behandelend inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.
- Indien bij uitvoering blijkt, dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.
- Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk.

- De beglazing dient uitgevoerd te worden als dubbel glas
- Met deze vergunning wordt tevens ontheffing verleend van het bouwbesluit tot bestaand niveau voor wat betreft de hoogte van slaapkamer 3 alsmede te toegangsdeur tot deze kamer.

Mededelingen

- In principe dient u binnen 26 weken gebruik te maken van de afgegeven vergunning. Wij hebben de bevoegdheid om, indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, de vergunning in te trekken;
- De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.