

Zeeland, 14 oktober 2019
Verzonden: 14 oktober 2019
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2018-0182
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zeelandsedreef 26 in Schaijk



Aan: Welte CV
Zeelandsedreef 26
5374 RR SCHAIJK

Geachte heer Welte,

Op 23 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van een bedrijfswoning als een plattelandswoning aan het adres Zeelandsedreef 26 in Schaijk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2018-0182. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Verlening omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij hier bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dat kan misverstanden voorkomen.

Kosten

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op de factuur kunt u lezen hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het daar niet mee eens bent, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat ook op de factuur.

Planschadeovereenkomst

De getekende planschadeovereenkomst vindt u als aparte bijlage bij de omgevingsvergunning.

Publicatie

Dit besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad 'De Arena' en op onze website www.landerd.nl en in de Staatscourant.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Omgevingsvergunning + bijlagen en planschadeovereenkomst + factuur
In afschrift aan: MvB / Fin / Bag / r.v.lieshout@FGbedrijfsontwikkeling.nl
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met mevrouw S. van der Burgt. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458262 of via e-mailadres stefanie.vanderburgt@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, positioned above the name A.M.T. van Erp.

A.M.T. van Erp

Omgevingsvergunning

HZ-2018-0182

Activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 23 augustus 2018 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Welte CV
Zeelandsedreef 26
5374 RR Schaijk

De aanvraag is ingediend voor het gebruiken van een bedrijfswoning als een plattelandswoning aan het adres Zeelandsedreef 26 in Schaijk, kadastraal bekend gemeente , sectie K, nummer 203.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier, d.d. 23 augustus 2018;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 maart 2019.

Overwegingen en voorschriften

De procedurele en inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit en de aan de vergunning verbonden voorschriften zijn als bijlage bijgevoegd.

Zeeland, 14 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

A.M.T. van Erp



Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het instellen van beroep (zie hieronder). Als gedurende die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit in werking zodra de rechter ten aanzien van dat verzoek een besluit heeft genomen.

Beroep en voorlopige voorziening

U kunt binnen zes weken nadat dit besluit is ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank. U stuurt het beroepschrift naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet u ondertekenen en het moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet met dat besluit eens bent.

Het is ook mogelijk om digitaal beroep aan te tekenen via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Als u beroep instelt, blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. Pas wanneer de rechtbank een uitspraak doet, kan dat gevolgen hebben voor het besluit. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die beroep instelt niet kan wachten op die uitspraak. Daarom kunt u de rechtbank, nadat u beroep heeft aangetekend, verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. De rechtbank kan dan snel - en voordat zij uitspraak doet - een bepaalde maatregel treffen.

Zowel voor het digitaal indienen van een beroepschrift als voor het digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening, heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website vindt u meer informatie.

Procedurele overwegingen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor, zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens op 31 december 2018 en 18 maart 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 januari 2019 en 19 maart 2019. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 9 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Terinzagelegging

Tussen 3 juni 2019 en 15 juli 2019 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inhoudelijke overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene Maatregel van Bestuur of met een voorbereidingsbesluit.

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, zijn gelegen in de bestemmingsplannen “Buitengebied en Parapluplan wonen en parkeren Landerd” . Op deze grond(en) rust de bestemming “Agrarisch met waarden 1”. Daarnaast zijn op de locatie de volgende aanduidingen en maatvoering aanwezig:

- gebiedsaanduiding: “reconstructiewetzone-verwevingsgebied”;
- gebiedsaanduiding: “Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel”;
- bouwvlak;
- functieaanduiding: “grondgebonden veehouderij”;
- maatvoering: “maximaal aantal wooneenheden: 2”.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 5.4.2 ‘strijdig gebruik’ van het geldende bestemmingsplan, de tweede bedrijfswoning mag niet gebruikt worden als burgerwoning (strijdig gebruik).

Binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo

Binnen het bestemmingsplan is **geen** afwijking gegeven die medewerking aan uw aanvraag mogelijk maakt.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 van bijlage 2 van de Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Uw aanvraag is **niet** passend binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage 2 van de Bor. Het college kan op basis van dit artikel geen medewerking verlenen.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. waaruit blijkt dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De formele aanvraag gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Wet Plattelandswoningen

De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een agrarische bedrijfswoning mag worden bewoond door derden die geen functionele binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf en zonder dat het ter plaatse gevestigde bedrijf door het toevoegen van een burgerwoning wordt gehinderd in de bedrijfsvoering. De wet regelt dat de plattelandswoning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De Wet Plattelandswoningen kan worden gebruikt voor het omzetten van een bestaande bedrijfswoning bij een landbouwinrichting die nog in bedrijf is. De wet kan niet worden gebruikt voor het oprichten van een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In afwijking van artikel 3.1 lid 2 onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 7.7 lid 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant kan omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Ad a.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op het gebruik van een bestaande bedrijfswoning ten behoeve van bewoning door een derde die feitelijk geen binding (meer) heeft met het bedrijf. Van splitsing in meerdere woonfuncties is geen sprake.

Ad b.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op een bedrijfswoning bij een melkvee bedrijf. In verband met mogelijke verkoop van het bedrijf is het wenselijk de bedrijfswoning als 'plattelandswoning' te mogen gebruiken. Het melkvee bedrijf blijft op de locatie aanwezig. De bedrijfsbebouwing die geen concrete gebruiksfunctie voor de woonfunctie heeft blijft in gebruik bij het melkvee bedrijf en wordt derhalve niet als overtollig aangemerkt.

Ad c.

Met deze omgevingsvergunning wordt toestemming verleend om een bedrijfswoning te gebruiken voor bewoning door een derde die feitelijk geen binding (meer) heeft met het bedrijf. De bestemming wordt niet gewijzigd en er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan.

Goed woon- en leefklimaat

Ter plaatse van de plattelandswoning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij geldt op grond van de Wet Plattelandswoningen dat de bestemming van de woning bepalend is voor de mate waarin de woning bescherming tegen milieuhinder geniet. De plattelandswoning wordt dus beoordeeld als bedrijfswoning, ook al wordt de woning feitelijk als burgerwoning gebruikt.

Geur en geluid

Op grond van de Wet Plattelandswoningen geldt dat een plattelandswoning geen geluid- of geurgevoelig object is. Op grond van de Wet Plattelandswoningen blijven dit soort woningen onderdeel uitmaken van de inrichting waartoe zij behoorden. Wel moet beoordeeld worden welke hinder een plattelandswoning voor wat betreft geur en geluid ondervindt van andere omliggende inrichtingen.

De wetgever heeft voor de aspecten geur en geluid bij plattelandswoningen geen wettelijke eisen vastgesteld. De gemeente Landerd heeft op dit punt ook geen specifiek beleid vastgesteld.

Gelet op wat hierover is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning zijn wij van oordeel dat voor wat betreft de aspecten geur en geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer gelden onverkort voor plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit (2008/50/EG) en is op 4 februari 2015 ook bevestigd in een uitspraak van de Raad van State. Dat houdt in dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Als de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden gehaald is een aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.

Gelet op wat hierover is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning zijn wij van oordeel dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Nota Kwaliteitsverbetering

Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd de Nota Kwaliteitsverbetering vastgesteld als onderdeel van het Kwaliteitskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt door onze ambtelijke Kwaliteitscommissie aangemerkt als ontwikkeling in categorie 1 van de Nota. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 geldt dat deze gepaard moeten gaan met een traditionele landschappelijk inpassing, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

Wij hebben het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de formele aanvraag voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie. Op 14 februari 2019 heeft de commissie advies uitgebracht.

De commissie is van mening dat de huidige landschappelijke inpassing van de locatie reeds voldoende is. Mede gelet op de zeer beperkte ruimtelijke effect naar de omgeving van het initiatief, hoeft er geen verbetering plaats te vinden. Wel wordt geadviseerd om de beukenhaag aan de achterzijde van het perceel, tussen de woning en de schuren, door te laten groeien naar een hoogte van 1.80 m.

Wij hebben besloten om het advies van de Kwaliteitscommissie over te nemen. Om een duurzame instandhouding van de huidige landschappelijke inpassing te garanderen is dit als voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Voorschriften

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Het perceel Zeelandsedreef 26 in Schaijk is landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
2. De landschappelijke inpassing als bedoeld onder voorgaand voorschrift moet duurzaam in stand gehouden worden.