



Sint Anthonis

Definitief besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het verbouwen van een bouwwerk

Burgemeester en wethouders hebben op 2 april 2013 van de heer J.R.L. Dobbelaar, Grote Baan 3, 5445 PA Landhorst een schriftelijke aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee erkers en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Grote Baan 3 te Landhorst.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee erkers en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (omzetting van de status bedrijfswoning naar plattelandswoning) op het perceel Grote Baan 3 te Landhorst.

Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo;
- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wabo;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de voorschriften zoals opgenomen op bladzijde 3 van deze vergunning.

De inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is opgenomen op bladzijde 3 van deze vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De gevraagde activiteiten zijn omgevingsvergunningplichtig op grond van artikel 2.1, lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° en artikel 2.1, lid 1 sub a. van de Wabo. De aanvraag met ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht, de Nota ruimte, de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening, de provinciale Verordening ruimte, de Bouwverordening, het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand.

De aanvraag voldoet, na aanvulling, aan de gestelde voorschriften en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Sint Anthonis op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor categorieën gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het planvoornemen ziet op een project dat past binnen de op 27 januari 2014 door de Raad vastgestelde Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis. Op grond van artikel 3 onder a. van genoemd raadsbesluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" zijn geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen, op grond waarvan de status bedrijfswoning op deze locatie kan worden omgezet in de status plattelandswoning. Om die reden kan aan het plan enkel medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning voor de activiteiten planologische afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in 2.12, lid 1 sub a. onder 3° van de Wabo.

Overweging

De woning Grote Baan 3 in Landhorst is de voormalige bedrijfswoning behorende bij de boomkwekerij, die is gevestigd op de locatie Hanekampseweg 10 in Landhorst, maar daarvan sinds 2000 privaatrechtelijk is afgesplitst. Deze voormalige bedrijfswoning maakt bestemmingsplan-technisch nog wel deel uit van het agrarische bouwvlak dat aan de boomkwekerij is toegekend. De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen kunnen worden bewoond door derden, die geen binding hebben met het binnen hetzelfde bouwvlak gelegen agrarische bedrijf. Op basis van deze wet wordt een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, die door derden wordt bewoond, gezien als onderdeel van de inrichting, waardoor de woning niet wordt beschermd tegen de geur van de eigen (binnen het bouwvlak gelegen) bedrijfsbebouwing. De wet heeft geen invloed op bescherming tegen de geur van omliggende bedrijven. De feitelijke omzetting naar plattelandswoning kan alleen worden vergund als de voorschriften van het bestemmingsplan daarin voorzien. In het op 17 juni 2013 vastgestelde en inmiddels in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het aanduiden van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. Aan de aan deze bevoegdheid verbonden voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van de voorwaarde dat geen vergunning wordt verleend voor het gebruik als plattelandswoning in deelgebied 1, behorende bij de visie "Sint Anthonis Verbindt" (het agrarische hart). Daarmee kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse bevoegdheid.

Overwogen is of omzetting van deze (voormalige) bedrijfswoning in een plattelandswoning op deze locatie planologisch aanvaardbaar is c.q. afbreuk doet aan de ambities die zijn beoogd met de vaststelling van deelgebied 1, dat primair is bedoeld voor agrarische bedrijvigheid.

De toename van woningen in dit deelgebied wordt niet wenselijk geacht om eventuele uitbreidingsplannen van agrarische bedrijven in dit deelgebied zo weinig mogelijk te belemmeren. Het onderhavige plan ziet niet op een uitbreiding van woningen: er is sprake van een (voormalige) bedrijfswoning die in strijd met de bestemming wordt bewoond. Door toekenning van de aanduiding plattelandswoning wordt dit gebruik gelegaliseerd en kan aanvrager de geplande erkers aan zijn woning bouwen, zonder het binnen het bouwvlak liggende bedrijf (de boomkwekerij) en andere bedrijven in de omgeving te belemmeren.

Op 27 januari 2014 heeft de Raad de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vastgesteld. In deze Structuurvisie is ook in deelgebied 1 de mogelijkheid van het omschakelen van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning opgenomen. Nu deze omschakeling geen beperkingen oplevert voor andere bedrijven, is het toekennen van de aanduiding plattelandswoning op deze locatie aanvaardbaar.

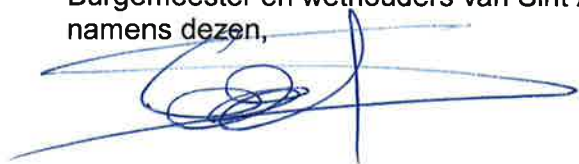
Ter inzage legging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten hebben niet gereageerd op dit voorgenomen besluit.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 18 maart 2014 tot en met 28 april 2014. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Sint Anthonis, 14 mei 2014

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,



Mw. S.M.A. School
Senior Consulnt Vergunningen

Overzicht bijgevoegde documenten

De volgende documenten vormen onderdeel van dit besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt.

- aanvraagformulier met bijlagen;
- ruimtelijke onderbouwing met bijlagen;
- tekeningen.
- (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen

Beroep

Tegen deze beschikking kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken beroep worden ingesteld bij rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/> (DigiD noodzakelijk). De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na bekendmaking. Beroep kan alleen worden ingediend door belanghebbenden, die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

Zij die beroep instellen kunnen, wanneer onverwijlde spoed dat vereist, tevens een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch. Wanneer dit verzoek wordt gedaan binnen de beroepstermijn van 6 weken wordt de beschikking niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, lid 2 van Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na beëindiging van de beroepstermijn. Deze termijn van zes weken begint op de dag na bekendmaking van het definitieve besluit. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, duurt deze uitgestelde werking voort en mag van de omgevingsvergunning geen gebruik worden gemaakt voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de geldende legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van deze aanvraag de onderstaande leges verschuldigd.

Bouwkosten	€ 5.000,-	
Leges activiteit bouwen		€ 375,00
Leges activiteit handelen in strijd met regels RO (buitenplans)		€ 2.200,00
Totaal		€ 2.575,00

Voor het betalen van dit legesbedrag zal op korte termijn een nota worden toegezonden.

Bij deze nota wordt vermeld op welke manier eventueel bezwaar kan worden gemaakt tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Inhoudelijke beoordeling

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee erkers en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (omzetting naar plattelandswoning) op het perceel Grote Baan 3 te Landhorst.

A. Activiteit: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk mede aangemerkt als een aanvraag tot het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

De (voormalige) bedrijfswoning Grote Baan 3 te Landhorst is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" en daarin bestemd tot "Agrarisch – grondgebonden". Op grond van artikel 5.5.1 onder q. van de planvoorschriften is het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning binnen deze bestemming strijdig, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – 2" (plattelandswoning). Deze aanduiding is op deze locatie niet opgenomen.

Het plan tot wijziging van de status bedrijfswoning in plattelandswoning voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen in artikel 40.10 van het vigerende bestemmingsplan, waarin de afwijkingsbevoegdheid tot het gebruik als plattelandswoning is opgenomen, echter met uitzondering van lid a, waarin is bepaald dat geen vergunning wordt verleend voor het gebruik als plattelandswoning in deelgebied 1 volgens de "Kaart deelgebieden Sint Anthonis Verbindt", welke als bijlage aan de regels is verbonden.

De Raad heeft op 27 januari 2014 de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vastgesteld. In deze structuurvisie is ook in deelgebied 1 de mogelijkheid van het omschakelen van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen opgenomen.

Nu deze omschakeling geen beperkingen oplevert voor andere bedrijven, is het toekennen van de aanduiding plattelandswoning op deze locatie aanvaardbaar.

B. Activiteit: het verbouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a. van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening, het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand en aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan of hiervan wordt afgeweken als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel Grote Baan 3 te Landhorst is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" en hierin bestemd tot "Agrarisch – grondgebonden". Met onderhavige procedure wordt afgeweken van de planvoorschriften en het gebruik als plattelandswoning vergund. Op grond van artikel 5.2.4 lid b. van de planvoorschriften gelden de in lid a. van dit artikel genoemde voorschriften voor het (ver)bouwen van een bedrijfswoning ook ter plaatse van de bedrijfswoningen, waar het gebruik als plattelandswoning wordt toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.10 van het bestemmingsplan.

De bouw van de erkers past binnen de planvoorschriften omdat deze worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 2.9 van de voorschriften. Ondergeschikte bouwdelen worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. De overschrijding bedraagt 0.70 meter.

Welstand

Op 12 september 2013 heeft de welstandsadviescommissie een positief advies uitgebracht over dit bouwplan. Dit advies wordt door ons onderschreven. Het bouwplan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening en Bouwbesluit (technische toets)

Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Deze toets heeft geen strijdigheden opgeleverd. Omdat de Bouwverordening en het Bouwbesluit een directe werking hebben dient te allen tijde voldaan te worden aan de daarin opgenomen bepalingen. Dit betekent dat ook het bouwen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden:

1. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
2. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.