



DEFINITIEF BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteiten het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het (ver)bouwen van een bouwwerk

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2017 van H. VD Mortel Beheer B.V., Sambeeksedijk 4, 5845ES in Sint Anthonis een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van één loods, één schuur, erfafscheiding en het afwijken van het gebruik op het perceel Sambeeksedijk 4 in Sint Anthonis.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van één loods, één schuur, erfafscheiding en het afwijken van het gebruik op het perceel Sambeeksedijk 4 in Sint Anthonis. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- A. 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 1° en 3° van de Wabo;
- B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wabo.

Bovenstaande overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de voorschriften zoals opgenomen op bladzijde 5 en 6 van deze vergunning.

De inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is opgenomen op bladzijde 3 t/m 5 van deze vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo juncto afdeling 3.4 van de Awb.

De aanvraag met bijlagen is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de Nota Ruimte, de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de Verordening ruimte Noord-Brabant, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voorschriften van de bestemmingsplannen "Buitengebied Sint Anthonis 2013", "Buitengebied, Veegplan 1" en "partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013".

De aanvraag voldoet, na aanvulling op 6 oktober 2017, 7 februari 2018 en 4 mei 2018, aan bovenstaande wet- en regelgeving 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 van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het planvoornemen ziet toe op een plan welke passend is binnen de structuurvisie en er is geen sprake van substantiële nieuwvestiging in het buitengebied. Op grond van artikel 3 onder a. en c. van genoemd raadsbesluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Bestemmingsplan

Het perceel Sambeeksedijk 4 in Sint Anthonis is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen "Buitengebied Sint Anthonis 2013", "Buitengebied, Veegplan 1" en "partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013" en hierin met een bestemmingsvlak bestemd tot 'Agrarisch -glastuinbouw'.

Ter plekke is niet langer een glastuinbouwbedrijf actief maar is voorzien in de vestiging van een hoveniersbedrijf. Het gebruik is hiermee in strijd met de geldende bestemming omdat enkel een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Enkel met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo voor de activiteit planologische afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het plan. De overige strijdigheden met de bestemmingsplannen zijn verder

uitgewerkt bij de inhoudelijke beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Overweging

De gevraagde bedrijfsverandering maakt herbestemming van het perceel mogelijk. Na een brand in 2017 is een deel van de bedrijfsbebouwing verloren gegaan. Het nu voorliggende plan voorziet in een doelmatig hergebruik van een deel van de bestaande bebouwing en het bestaande bedrijfsterrein.

In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is een integrale omgevingstoets uitgewerkt en gemotiveerd waarom medewerking ruimtelijke gezien acceptabel is.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 17 juli 2018 tot en met 27 augustus 2018. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijze(n) ingediend. Het definitieve besluit omgevingsvergunning is gelijk aan het ontwerpbesluit.

Sint Anthonis, 21 september 2018

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,

O.E. Eurlings
Casemanager omgevingsvergunningen

Beroep en inwerkingtreding

Tegen dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden aangetekend door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit;

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/> (DigiD noodzakelijk).

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Om de schorsing van het besluit te bewerkstelligen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het besluit eerst in werking nadat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

Overzicht bijgevoegde documenten

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

Ingekomen op 15 september 2017:

- Aanvraagformulier;
- Bijlage cultuurhistorische waarden;
- Akoestisch onderzoek;
- Quicksan flora en fauna.

Ingekomen op 6 oktober 2017:

- Landschappelijk inpassingplan.

Ingekomen op 7 februari 2018:

- Constructieberekeningen;
- Berekening kwaliteitsverbetering;
- Tekening gevels, plattegrond en situatie schuur
- Tekening details schuur;
- Tekening details loods;
- Tekening fundering/kapplan schuur;
- Tekening fundering/kapplan loods;
- Situatietekening bestaand/nieuw;
- Verklaring installaties.

Ingekomen op 4 mei 2018:

- Tekening situatie, plattegrond en gevels loods;
- Ruimtelijke onderbouwing.

Leges

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

Bouwkosten	€ 114.500,--	
Leges activiteit bouwen		€ 4.475,95
Leges activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (binnenplans)		€ 312,00
Leges activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (binnenplans) per extra afwijking €104,-- (2x)		€ 208,00
Leges activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (buitenplans uitgebreid)		€ 2.601,00

Beoordeling akoestisch onderzoek	€ 465,00
Totaal	€ 8.061,95

Voor het betalen van dit legesbedrag zal na definitieve besluitvorming 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 realiseren van één loods, één schuur, erfafscheiding en het afwijken van het gebruik (bouwen en afwijken bestemmingsplan) op het perceel Sambeeksedijk 4 in Sint Anthonis.

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 1° en 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

Het plan is getoetst aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', 'Buitengebied, Veegplan 1' en 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Het perceel Sambeeksedijk 4 te Sint Anthonis is bestemd als "Agrarisch - glastuinbouw". Het plan is op meerdere punten strijdig met de planvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen. Deze strijdigheden en de mogelijkheden om af te wijken zijn hieronder uitgewerkt. Bij de verwijzing naar planvoorschriften betreft het de geconsolideerde versie van de planvoorschriften (bijlage toelichting van bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis 2013')

Strijdig gebruik gronden en opstallen

Het perceel en de gebouwen mogen enkel worden gebruikt ten dienste van een glastuinbouwbedrijf. Het plan voorziet er in dat de gronden en gebouwen gebruikt gaan worden voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf. Dit is in strijd met artikel 4.1 van de planvoorschriften. Het is mogelijk om af te wijken van de bestemmingsplannen met toepassing van een zogenaamd projectbesluit conform artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo. Indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan aan dit plan medewerking worden verleend middels toepassing van bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid. Voor de motivering van dit onderdeel wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, die onderdeel uitmaken van dit besluit. Er zijn nadere voorschriften verbonden aan het afwijken van de bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in het onderdeel 'voorschriften'.

Afstand voorgevelrooilijn bedrijfswoning

De te (her)bouwen schuur is gelijk met de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gelegen. Bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3 meter achter deze voorgevelrooilijn zijn gelegen (artikel 4.2.3 onder c van de planvoorschriften). Hiervan kan afgeweken worden van de voorschriften indien dit vanuit praktische overwegingen noodzakelijk is of de bestaande toestand hiertoe aanleiding geeft.

Vorig jaar is door een brand de bestaande loods/schuur verloren gegaan. Deze loods/schuur stond toen voor de voorgevel van de bedrijfswoning. De bestaande toestand geeft nu aanleiding om in dit geval toe te staan dat het bedrijfsgebouw gelijk met de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd. De mogelijkheid om af te wijken is opgenomen in artikel 43.2 onder e van de planvoorschriften juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1° van de Wabo.

Afstand tot perceelsgrens

De te (her)bouwen schuur is op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Dit moet minimaal 5 meter bedragen (artikel 4.2.2 onder g van de planvoorschriften). In dit geval wordt toch meegewerkt aan het plan omdat in de bestaande situatie (voor de brand) hier reeds bebouwing aanwezig was en de bouwhoogte van de nieuwe schuur beperkt is waardoor geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel te verwachten valt. De mogelijkheid om af te wijken is opgenomen in artikel 43.2 onder f van de planvoorschriften juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1° van de Wabo.

Bouwhoogte erfafscheiding

Aan de voorzijde van de te (her)bouwen schuur wordt een erfafscheiding gerealiseerd met een bouwhoogte van 2 meter. Ter plekke mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen (artikel 4.2.6 onder a van de planvoorschriften). De hogere bouwhoogte is wenselijk om geluidshinder richting het naastgelegen perceel te voorkomen of te beperken. De erfafscheiding blijft 2 meter uit de voorste perceelsgrens waarmee er geen verkeersonveilige situatie ontstaan. De mogelijkheid om af te wijken is opgenomen in artikel 43.2 onder d van de planvoorschriften juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1° van de Wabo.

B. Activiteit: het (ver)bouwen 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 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

Voor de toetsing van het plan aan de voorschriften van de geldende bestemmingsplan wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Milieu

Voor het ingediende plan is op 10 oktober 2017 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) ingediend. Deze melding komt overeen met deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Bouwverordening en Bouwbesluit 2012 (technische toets)

Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan deze voorschriften. Omdat de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 een directe werking hebben dient te allen tijde voldaan te worden aan de daarin opgenomen bepalingen. Dit betekent dat het bouwen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

1. Als voorwaardelijke verplichting geldt dat de nieuw te realiseren gebouwen en gronden waarop dit besluit van toepassing is, niet in gebruik mogen worden genomen c.q. niet meer gebruikt mogen worden, indien nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en na het eerste plantseizoen (maximaal 6 maanden) na oplevering van de nieuwe gebouwen, de landschappelijke inpassing niet is aangeplant en duurzaam in stand wordt gehouden, overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals deze als bijlage bij dit besluit is toegevoegd.

B. Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

2. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
3. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.
4. Van deze omgevingsvergunning mag pas gebruik gemaakt worden nadat is gebleken dat er geen sprake (meer) is van (ernstige) verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Om te kunnen vaststellen of er sprake is van (ernstige) verontreiniging dient minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek te worden overgelegd aan het bevoegd gezag dat uitgevoerd is na de sloop van de bestaande bebouwing. Indien de resultaten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, kan het bevoegd gezag bepalen dat een aanvullend bodemonderzoek is vereist of bepaalde maatregelen/voorzieningen, al dan niet in combinatie met een saneringsplan, getroffen moeten worden voordat gebruik gemaakt mag worden van deze omgevingsvergunning, een en ander conform de Wet bodembescherming.