



Omgevingsvergunning nummer 16ZK02973

Burgemeester en wethouders van gemeente Alphen-Chaam hebben op 25 maart 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning op het adres Galderseweg 91 in Galder. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Alphen-Chaam, sectie H, nummer 387.

Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Alphen-Chaam besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning op het adres Galderseweg 91 in Galder te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voor de documenten, de procedure, de motivatie en de voorwaarden van dit besluit verwijzen wij naar pagina 2 en volgende van dit besluit.

Vergunning verleend te ALPHEN op 23 juni 2017

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam,
Coördinator vergunningverlening Fysiek,

Joyce de Koning

Beroepsclausule

Tegen dit besluit en de daaraan verbonden voorwaarden, kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. 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. Hebben de aanvrager of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan binnen de beroepstermijn ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Hoe een voorlopige voorziening kan worden aangevraagd staat omschreven in bijlage 1 van dit besluit: "rechtsmiddelen".

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons besluit van 23 juni 2017 op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: “het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning” op het adres Galderseweg 91 in Galder”.

	Pag.
Documenten behorende bij dit besluit	3
Procedure (1)	3
– De aanvraag	
– De procedure	
– Bevoegd gezag	
– Volledigheid	
Beoordelingen: verleende activiteit	
– Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	4
Procedure (2)	6
– Ter inzage legging	
– Besluit	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	7

Documenten behorende bij dit besluit

De volgende documenten zijn gewaarmerkt en maken onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 25 maart 2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing Woning langsdeelschuur Galderseweg 91 in Galder;
- Planschade/verhaalsovereenkomst;
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad d.d. 8 december 2016.

Procedure (1)

De aanvraag

Op 25 maart 2016 heeft de heer M.A.M. van Dooren, wonende op het adres Galderseweg 91 in Galder een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning op het adres Galderseweg 91 in Galder.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op de 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. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

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 volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Beoordelingen: verleende activiteit

Activiteit: **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING**

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

De activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” welke onderdeel uitmaakt van een aanvraag voor omgevingsvergunning, moet worden geweigerd indien het project niet voldoet aan de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, het exploitatieplan of als er geen goede ruimtelijke onderbouwing is.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied 2010” is het perceel bestemd tot “Wonen”.

Al enige tijd zijn er bij de aanvrager ideeën om een op het perceel aanwezige langsdeelschuur een nieuwe functie te geven. Op 2 september 2014 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het realiseren van een zelfstandige woonfunctie in de schuur met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

Uit berekeningen, die de aanvrager heeft laten uitvoeren blijkt dat de kosten voor een verbouwing van de schuur hoog zijn. Indien daarnaast nog een bouwrecht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gekocht zou moeten worden, zouden de kosten niet in verhouding tot de baten staan. Daarbij is nog eens goed naar de Verordening ruimte van de provincie gekeken.

Hierin is in artikel 6.7 Wonen onder 3 opgenomen:

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - i. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - ii. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. **de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.**

De dikgedrukte delen van artikel 6.7 onder 3 geven aanleiding om het eerdere standpunt om de regeling Ruimte voor Ruimte toe te passen te herzien. Er is namelijk geen rekening gehouden met de aangeduide mogelijkheid om een woonfunctie toe te staan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De langsdeelschuur heeft deze waarde. De cultuurhistorische waarde is vastgesteld door een advies van het Monumentenhuis Brabant. De cultuurhistorische waarde is onderzocht door Monumentenhuis Brabant en er is een redengevende beschrijving gemaakt van het pand. Bij collegebesluit in 2013 is de cultuurhistorische waarde bevestigd door het college.

De langsdeelschuur is 1 van de 3 nog aanwezige langsdeelschuren aan de Galderseweg. Enkele jaren geleden is de langsdeelschuur aan de Galderseweg 79 nog tot woning verbouwd.

Het herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is onderdeel van het gemeentelijk beleid. In 2015 was de gedachte nog dat deze mogelijkheid alleen aanwezig was indien gebruik gemaakt zou worden van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De aanvraag voldoet hierdoor niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Overwegingen om af te wijken van de voorschriften

Het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo. Wij verlenen medewerking aan de afwijking. De volgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld:

- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze afwijking niet zodanig zwaarwegend is dat de aanvraag zou moeten worden geweigerd. Ergo, uit de beschrijving blijkt dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)

Op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een “verklaring van geen bedenkingen” (VVGB) afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen, waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De VVGB kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wordt de verklaring van geen bedenkingen geweigerd, dan moet ook de omgevingsvergunning worden geweigerd. De verklaring van geen bedenkingen is integraal onderdeel van het besluit over een omgevingsvergunning. Dat betekent in onderhavig geval dat een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad moet worden gevraagd. Op 8 december 2016 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het betreft in dit geval geen bouwplan als omschreven in artikel 6.2.1 van het Bro, zodat er geen sprake is van verplicht kostenverhaal. In dat geval kan geen anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten worden, maar wordt voor het kostenverhaal terug gevallen op de Legesverordening eventueel in combinatie met een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming planschade.

Aan een procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo zijn immers de nodige kosten verbonden voor de ambtelijke begeleiding. Hiervoor is een kostenbegroting opgesteld op grond van artikel 2.3.4.3 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening. De aanvrager heeft met deze begroting ingestemd. De kosten voor deze aanvraag bedragen € 2.851,00. Deze kosten hebben uitsluitend betrekking op de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Ter inzage legging - zienswijzen

Vanaf 4 april 2017 tot en met 15 mei 2017 heeft de aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning, op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Gezien voorgaande kan de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning op het adres Galderseweg 91 in Galder worden verleend.

Procedure (2)

Besluit

Wij hebben daarop besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen van een langsdeelschuur tot woning op het adres Galderseweg 91 in Galder te verlenen.

Bijlage 1: Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit besluit, of is het besluit onduidelijk? Neem altijd eerst contact op met de gemeente. Medewerkers van de gemeente nemen samen met u het besluit door. Komt u er samen niet uit, dan kunt u beroep aantekenen. Let u er wel op, dat u het beroepschrift indient binnen de wettelijke termijn.

Wilt u beroep aantekenen?

Wilt u rechtstreeks beroep instellen? Dat kan alleen als u:

- tegen de ontwerpbeschikking zienswijzen naar voren heeft gebracht;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat u geen zienswijzen heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- het niet eens bent met onderdelen van het definitieve besluit, die in de ontwerpbeschikking niet voorkwamen.

U kunt beroep instellen tegen dit besluit, binnen zes weken na de dag waarop wij het besluit hebben gepubliceerd. Een beroepschrift kunt u indienen bij de rechter. U moet uw beroepschrift sturen naar:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht

Postbus 90006

4800 PA Breda

De volgende informatie moet in uw beroepschrift staan:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief schrijft
- uw handtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de gronden waarom u beroep indient

U kunt ook digitaal het beroep- en verweerschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verzoek om voorlopige voorziening

Als een belanghebbende het belangrijk vindt dat de uitvoering van dit besluit direct tegengehouden wordt, dan kan hij/zij een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen. Dit kan alleen als hij/zij ook al een beroepschrift heeft ingediend.

Deze voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht. Het adres is Postbus 90006, 4800 PA in Breda. Voor het aanvragen van deze voorziening moet u griffierecht betalen. U kunt bij de rechtbank navragen hoeveel dat precies is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verweerschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.