

B E S L U I T
OMGEVINGSVERGUNNING
(uitgebreid)

**voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke
ordening’
en
voor de activiteit ‘Bouwen’**

datum 16 oktober 2018

nummer 3066623

Burgemeester en wethouders van Aalburg;

hebben het verzoek, ingediend door :

gevestigd : Eindsestraat 27

te : 4267 GX DRONGELEN

ontvangen op 2 juli 2017, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het realiseren van een woning en bijgebouw op het perceel Eindsestraat 27 te Drongelen, kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie B, nummer 427;

De aanvraag bevat de activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Op grond van artikel 2.1 van de beheersverordening ‘Buitengebied’ en artikel 5 van bestemmingsplannen ‘Buitengebied herziening 1999’ en bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2009’, hier integraal onderdeel van uitmakend, heeft het perceel de bestemming “Wonen”(dubbelbestemming). Echter de inhoud van de woning (750m³ in plaats van de toegestane 600m³) en de oppervlakte van het bijgebouw (220m² in plaats van de toegestane 70m²) passen niet in de beheersverordening en het bestemmingsplan;
- Op basis van artikel 2.12 lid a onder 3 van de Wabo, kan het college een omgevingsvergunning activiteit “handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening” verlenen;
- De aanvraag voldoet aan het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant;

- Er wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het bepaalde in de Verordening ruimte en het beleid van de gemeente Aalburg inzake kwaliteitsverbetering van het landschap, vastgesteld op 9 december 2014, ten behoeve van de oppervlakte van het bijgebouw (oppervlakte is groter dan 100m²);
- Aanvrager heeft ter onderbouwing van de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing op laten stellen, waarmee het college instemt;
- De geplande ontwikkeling is getoetst aan beleid-, planologische- en milieuaspecten. Uit de toetsing aan beleid-, planologische- en milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- Op 27 maart 2018 heeft de gemeenteraad een concept verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van bovenstaande aanvraag;
- Het ontwerpbesluit heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 19 juli 2018 tot en met 29 augustus 2018. Tegen het ontwerpbesluit is geen zienswijze ingediend;
- Op 27 maart 2018 heeft de gemeenteraad verklaart dat de verklaring van geen bedenkingen definitief is indien tegen de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijze wordt ingediend;

Activiteit Bouwen

- Er is sprake van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning;
- De aanvraag omgevingsvergunning is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) gepubliceerd;
- De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning niet heeft geleid tot het indienen van zienswijzen;
- Conform het geldend welstandsregime hoeft er voor het gebied waarin het bouwplan is beoogd niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand;
- Er is niets gebleken van redenen die vergunningverlening in de weg staan;
- De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de Wabo, het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;

Gelet op de Wabo, het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;

B e s l u i t e n :

Omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Bouwen', in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.10 Wabo, behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende ingediende stukken:

- 411 ruimtelijke onderbouwing woning en schuur.pdf
- 411-01C woning plattegronden en gevels.pdf
- 411-03 woning constructie.pdf
- 411-04 woning detailblad.pdf
- 411-11C schuur plattegronden en gevels.pdf
- 411-12B schuur constructieblad.pdf

- 411-20170612-BBT411_v0.pdf
- 411-20170612-EPC411_v0.pdf
- 411-20170612-MPG411_v0.pdf
- 411-C1B schuur hoofdberekening.pdf
- 16090028 RAP Drongelen Eindsestraat 27.pdf
- 17080030 PvE Drongelen Eindsestraat 27 KNA 4.0.pdf
- 411-C2 woning ontwerpberekening.pdf
- 411-01D plattegronden en gevels.pdf
- 1116357 rapport VBO Eindsestraat 27 te Drongelen.pdf
- samenvatting Rivierenland.pdf
- watertoets Rivierenland.pdf

en onder de volgende voorwaarden:

- Constructie tekeningen en/of berekeningen tenminste 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden ter goedkeuring via www.omgevingsloket.nl indienen;

en

Omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in overeenstemming met artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 3 Wabo, en onder volgende voorwaarde:

- De landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap worden vóór de ingebruikname van de ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd en dienen in stand te worden gehouden. De bijlagen uit deze overeenkomst zijn als Bijlage 1 en 2 toegevoegd en maken onderdeel uit van deze beschikking.

Beroep

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.

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

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

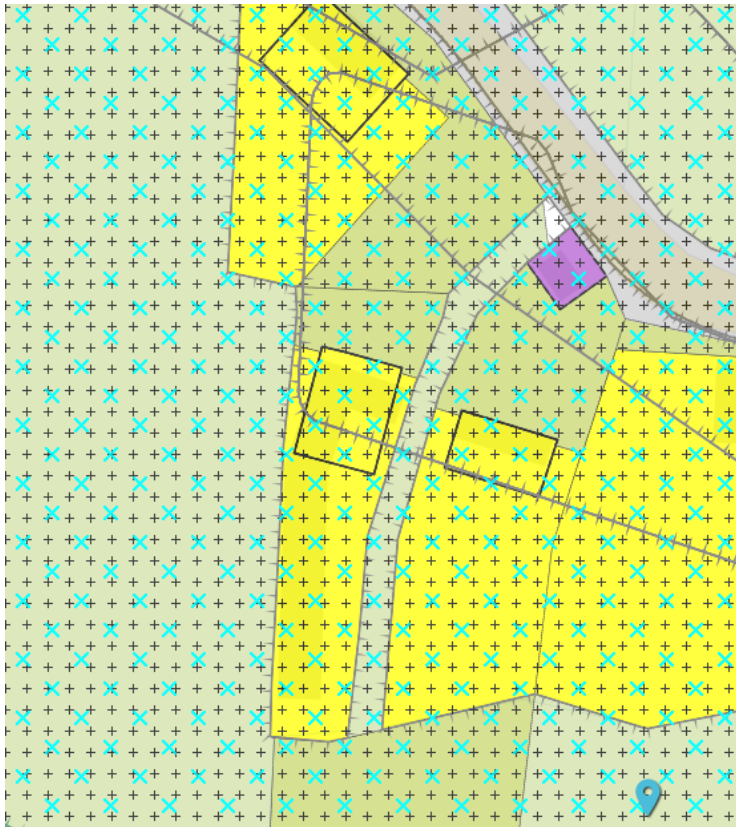
Namens burgemeester en wethouders van Aalburg,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned below the text.

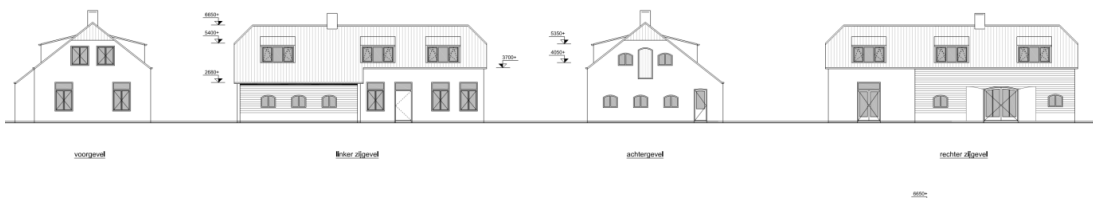
H.L.H.M. (Henri) Gelevert
hoofd sector Grondgebied

Bijlage 1:
Bijlage 1 Ruimtelijke ontwikkeling [Adres van bedrijf]

Uittreksel Beheersverordening 2016



Beoogde ontwikkeling



Huidige situatie



Bijlage 2 Berekening bijdrage landschapkwaliteitsfonds

In de situatie van de Eindsestraat 27 in Drongelen vindt de volgende verbetering van de landschappelijke kwaliteiten plaats:

- Er worden een woning en bijgebouw gebouwd, die passen in het buitengebied; een woning in de stijl van een boerderij (met gevelstenen in kruisverband, een vlechtingen in de kopgevels, strek boven de ramen en een levensboom boven de voordeur enz) en een bijgebouw in stijl van een oude landbouwschuur. Voorkant gemetseld (rond getoogde schuurdeuren en stalraampjes, die weer terug komen in de woning) en zijkant + achtergevel gepotdekseld.
- Tussen de woning en bijgebouw wordt een waterput gerealiseerd
- In de tuin komen verschillende fruitbomen op stam, enkele knotwilgen en een houtwal van wilgen takken.
- De verharding neemt af van 390 m² naar 280 m² in de nieuwe situatie
- Het bijgebouw wordt kleiner. Het huidige bijgebouw is 260 m² en het nieuwe bijgebouw wordt 220 m². (Van 1313 m³ naar 1144 m³.)

Op basis van voorgaande wordt de berekening van de bijdrage aan het landschapkwaliteitsfonds:

- De woning wordt 750 m³ en valt precies binnen categorie 1 van de gemeentelijke uitwerking van de regeling 'Kwaliteitsverbetering Landschapsinrichting'.
- Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 220 m² en valt binnen categorie 3 van genoemde regeling en hiervoor is een tegenprestatie noodzakelijk. De geleverde tegenprestatie bestaat uit twee delen: slopen van landschappelijk storende bebouwing en een bijdrage aan het landschapkwaliteitsfonds.
- Voor de waardevermeerdering is de berekening als volgt: 220m² bijgebouw. Er dient een waarde van 20% maal €200,-/m² te worden geïnvesteerd in landschapsverbetering. D.w.z. $0,2 \times €200,- \times 220\text{m}^2 = €8.800,-$
- Deze twee landschappelijk storende schuren hebben een oppervlakte 260 vierkante meter (incl. asbest en gierkelder). Conform de regeling draagt het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m². De berekening van de bijdrage wordt dan: € 25,- per vierkante meter x 260 vierkante meter = € 6.500,-.
- Het restant van het bedrag (€8.800,- - € 6.500,- =) € 2.300,- wordt in het landschapkwaliteitsfonds gestort.

