



Johan de Wittstraat 140
Postbus 550
3300 AN Dordrecht
T [078] 770 85 85
F [078] 770 85 84
E algemeen@ozhz.nl
www.ozhz.nl
KvK-nummer: 51291010

De heer A.W. den Besten
Energieweg 4 a
4231 DJ MEERKERK

Uw brief van

Verzenddatum 28 november 2018

Uw kenmerk

Reactie op

Zaaknummer Z-18-341769

Onderwerp

beoordeling conceptaanvraag
Nieuwendijk 17A te Noordeloos

Ons kenmerk D-18-1862485

Behandeld door mevrouw L. Ooijen

(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)

Geachte heer Den Besten,

U heeft een aanvraag omgevingsvergunning als concept bij ons ingediend. Wij hebben uw conceptaanvraag op 8 oktober 2018 ontvangen. Uw conceptaanvraag gaat over Nieuwendijk 17A te Noordeloos. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer Z-18-341769, met omschrijving "het voeren van een vooroverleg". Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw conceptaanvraag.

Beoordeling conceptaanvraag

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld. Dit deden wij op basis van de ingediende stukken. Wij vatten hieronder de resultaten van deze beoordeling samen.

Uw plan of project beoordeelden wij op hoofdlijnen aan de ruimtelijke regels, zoals het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos en Buitengebied Giessenlanden zijn van toepassing. Uw plan of project voldoet niet aan deze bestemmingsplannen. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'.

De nieuw te bouwen schuur wordt voor de zuidelijke helft gerealiseerd binnen de bestemming 'wonen' waarin aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De afstand vanaf de zij erfgrens naar de beoogde schuur is in de tekeningen 0,5 meter. De initiatiefnemer dient de schuur op 1 meter van de erfgrens te plaatsen of gemotiveerd aan te tonen waarom dit niet mogelijk is. Wanneer dit laatste het geval is, wordt beoordeeld of er toch medewerking verleend kan worden t.a.v. een verkorte afstand tot de erfgrens. Het aangrenzende perceel is agrarisch land en bevat op deze plek geen bouwvlak. Onderdeel van de afweging is of de eigenaar van deze agrarische grond bezwaar heeft tegen deze ontwikkeling of niet.

De noordelijke helft van de schuur wordt gerealiseerd op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van het huidige perceel met de bestemming 'agrarisch'.



Binnen de agrarische bestemming zijn bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijfswoning toegestaan, maar het gaat in deze situatie niet om een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische grond. Er wordt ongeveer 4 meter binnen deze bestemming gebouwd. Het andere deel wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'wonen'. Omdat er op deze locatie al wel een (kleinere) stenen schuur stond en omdat de percelen ten oosten van dit perceel gelegen aan de Nieuwendijk ook bijbehorende bebouwing hebben ter hoogte van de beoogde schuur, zorgt deze nieuwe ontwikkeling niet voor een aantasting van de identiteit of ruimtelijke structuur van het dorp Noordeloos.

Volgens de luchtfoto staan er nu drie bijgebouwen:

- Bestaande schuur die wordt afgebroken en waar de nieuwe voor in de plaats komt. Nieuw wordt 68 m². (34,2 m² in de bestemming wonen en 33,8 m² in de bestemming agrarisch);
- Rechts achter op het perceel staat een bijgebouw van ongeveer 28 m²;
- Aan de achterkant in het midden staat nog een hokje van ongeveer 6 m².

Volgens het bestemmingsplan (bestemming wonen) is 75 m² toegestaan. Een deel van de schuur komt in de bestemming wonen, namelijk 34,2 m². Het andere deel komt in de bestemming agrarisch: 33,8 m².

De beoogde schuur ligt ook binnen de dubbelbestemming 'archeologie -4'. Omdat het bouwwerk minder dan 250 m² betreft, hoeft er geen archeologisch rapport overlegd te worden.

Ons advies

Uit deze beoordelingsresultaten blijkt dat er medewerking aan uw plan of project mogelijk is met een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, mits de schuur op 1 meter van de erfgrans wordt geplaatst. Wanneer gemotiveerd aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, dient aangetoond te worden dat de eigenaar van het aangrenzende perceel geen bezwaren heeft. Wij concluderen dit op basis van de toetsingskaders en inzichten die nu bestaan. U kunt bij ons een omgevingsvergunning aanvragen. Bij die aanvraag dient u alle stukken in die nodig zijn voor uw aanvraag. U kunt dit nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Voor de volgende activiteiten heeft u omgevingsvergunning nodig:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Medewerking kan via een zogenaamde 'uitgebreide procedure omgevingsvergunning' waarin met een ruimtelijke onderbouwing duidelijk gemaakt moet worden waarom dit initiatief op deze plek past. Daarbij horen dan ook eventuele onderzoeken (bodem, water, archeologie, flora&fauna) en andere zaken die duidelijk maken dat er geen ruimtelijke, juridische en/of milieutechnische bezwaren meer zijn tegen dit initiatief. Een 'snelle' omgevingsvergunning voor 'strijdig met gebruik' kan niet, omdat het ook andere activiteiten betreft, zoals slopen en (her)bouwen.

Kosten

U betaalt kosten voor de behandeling van uw conceptaanvraag. U ontvangt na de afhandeling daarvan een rekening.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met mevrouw L. Ooijen, telefoonnummer (078) 770 3208 of e-mailadres L.Ooijen@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Giessenlanden,
namens dezen,

Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

