

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 11 augustus 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen. De aanvraag gaat over Breukelsestraat 47, 47 a t/m 47 e in Boxtel. Het registratienummer hiervan is UV/2020094.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouwen bouwwerk
2. uitvoeren werken/werkzaamheden
3. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. wijzigen/verstoren beeldbep. gevelwand

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen bouwwerk
- artikel 2.11 van de Wabo en artikel 20.3.1 van het bestemmingsplan voor de activiteit uitvoeren werken/werkzaamheden
- artikel 2.12 van de Wabo voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- artikel 2.18 van de Wabo en artikel 13 van de Erfgoedverordening voor de activiteit wijzigen/verstoren gemeentelijk monument

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

bijlage 1	Aanvraag RV2020094 van 11 aug. 2020
bijlage 1a	Aanvraagformulier, monument (beeldbepalende gevelwand) - 11 mrt. 2021
bijlage 1b	Aanvraagformulier, uitvoeren werk of werkzaamheden - 15 mrt. 2021
bijlage 2	Situatietekening bestaande toestand - 7 dec. 2020
bijlage 3	Bestektekeningen nieuwe toestand - 15 mrt. 2021
bijlage 4	Bouwbesluittoets - 15 mrt. 2021
bijlage 5	EPC-gegevens - 15 okt. 2020
bijlage 6	Constructietekening bovenbouw 02B - 3 dec. 2020
bijlage 7	Statische berekening bovenbouw van 2 dec. 2020
bijlage 8	Resultatenrapport - 8 dec. 2020
bijlage 9	Sonderingsrapport - 9 dec. 2020
bijlage 10	Rapport akoestisch onderzoek - 15 dec. 2020
bijlage 11	Rapport archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek - 15 mrt. 2021
bijlage 12	Bouwveiligheidsplan 12.01.21 - 18 jan. 2021
bijlage 13	Rapport aanvullend bodemonderzoek 21-364 dd. 11 nov. 2021
bijlage 14	Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 3 febr. 2022
bijlage 15	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 3 febr. 2022

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dienen de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouwtoezicht.

- Het funderingsadvies;
- De tekeningen en berekeningen van de onderconstructie (fundering/begane grondvloer);
- De tekeningen en berekeningen van de systeemvloeren en overige prefab onderdelen

Met de bouw mag niet worden gestart voordat de reeds ingediende constructietekeningen met bijbehorende berekeningen zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden;

Boxtel, 18 juli 2022

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Boxtel,
namens hem,

Ferry Buijs

medewerker afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022. U kunt tijdens deze termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10.000, 5280 DA Boxtel.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit 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 u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Afschrift aan

- afdeling WM ten behoeve van Toezichthouder bouwen
- Skin Architects, p/a Duit 4, 5283 PW Boxtel
- bijzondere toezendverplichtingen ontwerpbesluit / besluit (zie checklist)

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 11 augustus 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 6 appartementen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen bouwwerk
2. Uitvoeren werken/werkzaamheden
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Wijzigen/verstoren beeldbep. gevelwand

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande 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.

Ontvankelijkheid

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 ontvankelijke 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 ontvankelijkheid. 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 ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5, eerste lid, van het Bor bepaalt dat voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, waarvan in dit geval sprake is, een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van de gemeenteraad noodzakelijk is. Op 12 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist op grond van artikel 2, derde lid Besluit vereiste verklaring van geen bedenkingen Boxtel.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouwen bouwwerk

- Indien voorafgaande aan of tijdens de bouw wijzigingen optreden in de bij de vergunning behorende gegevens, moeten deze wijzigingen terstond aan het bouwtoezicht worden medegedeeld;
- Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van het straatwerk;

Algemeen

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring te worden ingediend:
 - De details van de aansluiting en de afwerking naar de belendingen;Met de bouw mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dienen de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouwtoezicht.
 - Het funderingsadvies;
 - De tekeningen en berekeningen van de onderconstructie (fundering/begane grondvloer);
 - De tekeningen en berekeningen van de systeemvloeren en overige prefab onderdelenMet de bouw mag niet worden gestart voordat de reeds ingediende constructietekeningen met bijbehorende berekeningen zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden;

Veiligheidsplan

- Met de bouw mag niet worden gestart voordat het reeds ingediende (bouw)veiligheidsplan is beoordeeld en akkoord is bevonden.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

Het bouwplan bevindt zich in het bestemmingsplan "Centrum Boxtel" op gronden met de bestemming "Wonen". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 17 opgenomen bouwregels en voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag wordt daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit bestaande uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn bestemd tot "Waarde – Archeologie 3" binnen het bestemmingsplan "Centrum Boxtel". Artikel 20.2.1 onder a bepaalt dat voor het bouwen op deze gronden een onderzoeksrapport ingediend moet worden, waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

Op 15 maart 2021 is er naar aanleiding hiervan een aangepast rapportage "Archeologisch bureau-en verkennend booronderzoek" ingediend.

Dit onderzoeksrapport is beoordeeld en het selectieadvies archeologische monumentenzorg d.d. 15-03-2021 luidt als volgt:

Het rapport is redelijk opgesteld. De conclusie dat de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die uit het bureauonderzoek naar voren was gekomen, door het booronderzoek grotendeels ontkracht is, wordt dan ook overgenomen. Voor alle periodes kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Gezien het voorgaande kan er worden ingestemd met de inhoud en strekking van het rapport van Econsultancy Archeologie. Wij achten nader onderzoek - naar aanleiding van het voorgenoemde – niet noodzakelijk en geven het plangebied vrij.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is op 18 november 2020 voorgelegd aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het onderstaande wordt aangepast/ aangeleverd:

1. De voorgeveltekening en de doorsnede/ details zijn nu nog niet eenduidig wat betreft de positie van de kozijnen. Dit dient eenduidig te worden aangegeven.
2. De balustrade op de tweede verdieping dient te worden aangegeven op de geveltekening;
3. De commissie ontvangt graag details van de aansluiting en afwerking naar de belendingen.
4. Tenslotte stelt de commissie het glasvlak rechts van de voordeur in ruimte 2.2. van het rechter appartement ter discussie. Door dit toe te passen wordt het grote gebaar van de pui rechts daarvan in het beeld aangetast. Een dicht paneel is in de ogen van de commissie passender binnen het concept van de gevelcompositie.

Op 15 maart 2021 zijn aangepaste tekeningen ingediend waarop de bovengenoemde punten 1, 2 en 4 zijn verwerkt. Punt 3 zal uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden aangeleverd en voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bouwbesluit

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Gelijkwaardigheidsbepaling artikel 1.3 Bouwbesluit

Met toepassing van dit artikel wordt er voor artikel 2.36 (regenwerendheid trap) gekozen voor een gelijkwaardige oplossing middels het aanbrengen van antislip op de traptreden.

Bouwverordening

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit bouwen bouwwerk moeten toestaan

Activiteit uitvoeren werken/werkzaamheden

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vergunningplicht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b. van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn bestemd tot "Waarde –Archeologie 3" binnen het bestemmingsplan "Centrum Boxtel". Artikel 20.3.1 onder a van het bestemmingsplan bepaald dat voor grondwerkzaamheden, zoals onder anderen het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden een vergunning nodig is.

De genoemde uitzonderingen in artikel 20.3.2 van het bestemmingsplan zijn niet van toepassing.

Bestemmingsplan

In artikel 20.3.3 onder b van het bestemmingsplan is bepaald dat de vergunning slechts verleend kan worden indien uit een archeologische onderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Op 15 maart 2021 is er een (aangepast) rapportage "Archeologisch bureau-en verkennend booronderzoek" ingediend.

Dit onderzoeksrapport is beoordeel en het selectieadvies archeologische monumentenzorg d.d. 15-03-2021 luidt als volgt:

Het rapport is redelijk opgesteld. De conclusie dat de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die uit het bureauonderzoek naar voren was gekomen, door het booronderzoek grotendeels ontkracht is, wordt dan ook overgenomen. Voor alle periodes kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Gezien het voorgaande kan er worden ingestemd met de inhoud en strekking van het rapport van Econsultancy Archeologie. Wij achten nader onderzoek - naar aanleiding van het voorgenoemde – niet noodzakelijk en geven het plangebied vrij.

Conclusie

Gelet op de in het bestemmingsplan opgenomen regels en het voorgenoemde selectieadvies kunnen wij instemmen met de activiteit uitvoeren werken/werkzaamheden.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit uitvoeren werken/werkzaamheden moeten toestaan

Activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan betreft het bouwen van 6 appartementen en is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft artikel 17.2.2 onder b van het bestemmingsplan. Hierin is gesteld dat het aantal bestaande woningen per bouwperceel niet mag toenemen. In dit geval neemt het aantal bestaande woningen op het bouwperceel toe.

Afwijken bestemmingsplan

Ten eerste hebben wij onderzocht of wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 1° van de Wabo kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In dit geval biedt het bestemmingsplan zelf geen afwijkingsmogelijkheden.

Ten tweede is bekeken of wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag. De gevallen die in dit artikel bedoeld worden zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Op grond van de in artikel 4 van Bijlage II van het Bor aangegeven gevallen kan voor verlening van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken, indien sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo en waarbij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval kan de kruimelgevallenregeling niet worden toegepast, aangezien het pand eerst gesloopt wordt alvorens er nieuwbouw plaatsvindt.

Vervolgens is bekeken of op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo medewerking kan worden verleend aan uw aanvraag. Dit is mogelijk indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij zijn van mening dat de – als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegde – ruimtelijke onderbouwing aan te merken is als een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt aange- toond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat wij medewerking kunnen verlenen. Op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a en onder 3° Wabo zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van zes appartementen.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan moeten toestaan

Activiteit wijzigen/verstoren beeldbepalende gevelwand

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vergunningplicht

Het pand Breukelsestraat 47 is aangewezen als beeldbepalende gevelwand als bedoeld in artikel 15a van de Erfgoedverordening.

Op grond van artikel 15b, lid 2, onder a. van de Erfgoedverordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een beeldbepalende gevelwand te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen.

Advies monumentencommissie

Omdat het hier een beeldbepalende gevelwand betreft is de aanvraag om advies voorgelegd aan de monumentencommissie.

Het advies van de monumentencommissie luidt als volgt:

“Het voorgestelde plan van sloop en nieuwbouw, met als uitgangspunt ‘de karakteristieke voorgevel te herbouwen waarbij kenmerkende metseldetails en metselverbanden worden teruggebracht en versterkt’

De commissie kan instemmen met de architectonische meerwaarde van het plan voor nieuwbouw van de gevel, waarbij de hiervoor aangetipte kenmerken uitgangspunten zijn in het ontwerp. De gerespecteerde vensteropeningen verkrijgen moderne accenten, evenals de moderne vormgeving van de onderpui, waarbij de oude winkelpui in hoofdvorm als uitgangspunt wordt genomen. Dit vormt een meerwaarde ten opzichte van de huidige staat en uitstraling van de gevel.

Een gewenste derde bouwlaag, in de lijn van de voorgevel, vormt daarentegen een aantasting van het beschermingsregime voor de beeldbepalende gevelwand. Een derde bouwlaag, waarvan de voorzijde van de opbouw minimaal twee meter achter de voorgevel ligt, is daarentegen wel denkbaar. Zo zal in aansluiting op de beeldbepalende gevelwand, van bakstenen gevels met dakvlakken, de voorgevel van de opbouw met dakpannen worden bekleed. Tevens zullen in aansluiting op de uitstraling van de omringende bebouwing gesmoorde Muldenpannen, Oudhollandse of verbeterde pannen worden toegepast en zal voor het metselwerk gekozen worden voor een rood/bruinachtige baksteen, type Wasserstrich.

Met in achtneming van het hiervoor gestelde kan de commissie instemming met het plan.

Belang monumentenzorg

Gelet op het advies van de monumentencommissie zijn wij van mening dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen verlening van de vergunning.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit wijzigen/verstoren beeldbepalende gevelwand moeten toestaan