

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. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV/2020094.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouwen bouwwerk
2. uitvoeren werken/werkzaamheden
3. gebruiken in strijd met bestemmingsplan
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 aan 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 verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

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, 13 januari 2023

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

Ferry Buijs

medewerker afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

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.

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit wordt op 18 januari 2023 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen 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.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep;

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de bovengenoemde rechtbank.

Afschrift aan

- Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ten behoeve van toezichthouder bouwen;
- Afschrift aan Skin Architects, p/a Duit 4, 5283 PW Boxtel (cu@skin-architects.com).

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.

Ter inzage legging

Tussen 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

1. *De komst van zes appartementen met vijf parkeerplaatsen gaat een negatieve weerslag hebben op de parkeerdruk in dit gedeelte van Boxtel. Al jaren is de parkeerdruk te hoog in de Breukelsestraat en aangrenzende straten (Ons Doelstraat, Wilhelminastraat en Van Leeuwenstraat).*
2. *De verkeersveiligheid komt ernstig in het geding door de geplande in- en uitrit. Naast de onveilige situatie bij het oprijden op de stoep, zorgt ook het indraaien op de Breukelsestraat zelf voor een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie. Onduidelijk is of in de uitritvergunning rekening gehouden wordt met de smalle uitrit en het achterliggende parkeerterrein.*
3. *De realisatie van vijf parkeerplaatsen voor zes appartementen heeft een negatieve weerslag op de parkeerdruk. In de parkeernorm van gemeente Boxtel wordt er voor appartementen een > 60 m2 geëist dat er 1,4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. In*

dit geval zijn dat 9 parkeerplaatsen. Ook in de directe omgeving van het bouwproject zijn er feitelijk onvoldoende parkeergelegenheden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een parkeeronderzoek. Deze houdt geen rekening met deze en toekomstige ontwikkelingen.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

1. *Het initiatief op Breukelsestraat 47 betreft een herontwikkeling waarbij de functie van het gebouw verandert van winkel naar woonruimte. Bij een herontwikkeling is het beleid om de parkeernorm van de voormalige functie in de berekening mee te nemen, het zogenaamde salderen. De redenatie achter deze werkwijze is dat het voor de gemeente niet mogelijk is om van een ontwikkelaar te eisen dat deze ook nog eens bestaande parkeerproblemen gaat oplossen.*

Toen het pand nog een winkelfunctie had bedroeg de (theoretische) parkeernorm 8,4 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar gaf aan 5 parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Per saldo komen we dan in de parkeerbalans uit op 13,4 parkeerplaatsen voor 6 appartementen. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeernorm van 1,4 per wooneenheid voldaan (appartementen > 60 m² in centrumgebied).

In september 2019 heeft er een parkeerdrukmeting plaatsgevonden in het centrum van Boxtel. Voor de Breukelsestraat werden de volgende cijfers waargenomen:

Parkeerdruk Breukelsestraat

Dinsdagochtend: 46,9%

Dinsdagmiddag: 60,5%

Dinsdagnacht: 92,6%

Vrijdagochtend: 58,0%

Vrijdagavond: 77,8%

Zaterdagmiddag: 63%

Op basis van deze gegevens is de conclusie dat er in de Breukelsestraat alleen in de nacht (late avond) sprake is van relatief hoge parkeerdruk. In de nabije omgeving, o.a. het Breukelseplein en de Stationsstraat is er echter nog voldoende vrije parkeerruimte te vinden. Er is dus geen daadwerkelijk parkeerprobleem. Bewoners moeten in de nachtelijke uren alleen soms iets verder lopen om een vrije parkeerplaats te vinden.

Daarnaast valt de Breukelsestraat binnen de zogeheten blauwe zone. Bewoners kunnen hier alleen langdurig parkeren als ze beschikken over een bewonersonthefing. Naar het oordeel van onze verkeersadviseur komen de toekomstige bewoners van Breukelsestraat 47 niet in aanmerking voor een bewonersonthefing voor het openbare gebied, maar moeten zij op eigen terrein parkeren of buiten de blauwe zone (bijvoorbeeld op het Breukelseplein). Er zal dus geen sprake zijn van een negatieve weerslag op de parkeerdruk in de Breukelsestraat en omliggende straten die tot de blauwe zone behoren. Deze ontwikkeling en mogelijke toekomstige ontwikkelingen die onder dezelfde voorwaarden worden goedgekeurd leiden niet tot een hogere parkeerbelasting in de blauwe zone.

In directe omgeving zijn er met het Breukelseplein en de Stationsstraat tevens wel degelijk voldoende parkeergelegenheden om bezoekers parkeren en een hoger dan gemiddeld autobezit op te vangen. Het Breukelseplein heeft op dit moment nog restcapaciteit en zal in de toekomst nog verder worden uitgebreid.

Wanneer de parkeerplaatsen op eigen terrein geheel bezet zijn en er op de nabijgelegen parkeerterreinen ook geen plek is zullen toekomstige bewoners/bezoekers verder moeten lopen. Fout parkeren kan hier een gevolg van zijn, maar dat is geen verkeersprobleem maar een handhavingsvraagstuk.

2. *De geplande uitweg is vakinhoudelijk beoordeeld op verkeersveiligheid en praktisch gebruik. Er is verkeerskundig gezien bij de uitweg geen sprake van een bijzondere situatie die een dusdanige negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid dat deze beter niet kan worden*

aangelegd. In het geval van een uitweg is het zeer gebruikelijk dat er een trottoir gekruist moet worden alvorens men de rijbaan op kan draaien. De verkeersregels zijn voor alle weggebruikers helder: verkeer afkomstig uit een uitweg moet te allen tijde voorrang verlenen aan alle verkeersdeelnemers dat het tegenkomt. Een automobilist die een uitrit verlaat heeft een lage snelheid (stapvoets) en kan gemakkelijk anticiperen op naderende verkeersdeelnemers die hij voorrang moet verlenen. Verkeersonveilige situaties en eventuele conflicten bij uitwegen ontstaan voornamelijk als weggebruikers niet opletten, afgeleid zijn of roekeloos rijgedrag vertonen. Dit valt allemaal onder de noemer gedrag, waarbij de inrichting niet de oorzaak is van verkeersonveiligheid.

Wat betreft de geplande uitweg kan beargumenteerd worden dat het zicht niet optimaal is. Het is geenszins het geval dat auto's afkomstig van de uitweg 'blind' het trottoir en de weg op moeten rijden. Binnen de stedelijke omgeving zijn de zichtlijnen echter vrijwel altijd in meer of mindere mate beperkt door bebouwing, beplanting en geparkeerde auto's. Dit geldt zowel voor kruisingen als uitritten. Het is de verantwoordelijkheid van de verkeersdeelnemer (die de uitrit verlaat) om zich ervan te vergewissen dat er geen kruisende voetgangers of auto's zijn. De voorrangssituatie is volledig duidelijk. Als een verkeerssituatie om welke reden dan ook onoverzichtelijker blijkt dan wat men gewend is, dan zou van de weggebruiker verwacht mogen worden dat deze ook voorzichtiger handelt. Niemand wil immers bij een aanrijding betrokken raken. Juist omdat een onoverzichtelijk punt in het algemeen vaker leidt tot voorzichtiger verkeersgedrag kan nooit per definitie worden gesteld dat onoverzichtelijke verkeerssituaties objectief gezien onveiliger zijn dan overzichtelijke verkeerssituaties. De uitweg voor Breukelsestraat 47 is daarnaast lang niet de enige uitweg in de straat. Weggebruikers zijn ervan op de hoogte dat er in de bebouwde kom (woonwijken) relatief veel particuliere uitwegen zijn. Hier houden zij dan ook over het algemeen goed rekening mee. Ook de automobilisten die gebruik maken van de Breukelsestraat zullen altijd rekening moeten houden met een onverwachte verkeerssituatie, bijvoorbeeld een voetganger die plotseling oversteekt achter een geparkeerde auto. Van verkeersdeelnemers wordt met andere woorden voldoende anticipatievermogen verwacht. Verkeersveiligheid draait immers om samenspel: weggebruikers houden rekening met elkaar en de bijzondere situaties die zij tegenkomen in het verkeer.

3. Voor beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1.

Advies verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor Categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet eerder 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.

De gemeenteraad van de gemeente Boxtel heeft bij besluit van 10 december 2019 op grond van artikel 6.5 van het Bor bepaald dat een dergelijke vvgb niet nodig is bij initiatieven die passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid (Besluit vereiste verklaring van geen bedenkingen Boxtel). Het voorliggend initiatief is niet passend binnen het bestemmingsplan. Daarnaast valt het initiatief niet binnen het vastgestelde beleid, waardoor een vvgb van de gemeenteraad nodig is. Het betreft immers het bouwen van zes woningen. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit artikel 6.5, tweede lid van het Bor blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen slechts geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag bevat in dit geval een goede ruimtelijke onderbouwing, welke aantoont dat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

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 aangepaste 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 bepaalt 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 archeologisch 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 (aangepaste) 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.

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 aangetoond 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 beeldbep. 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 beeldbep. gevelwand moeten toestaan