

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van W.L.J. de Groot, Eindhovenseweg 47 a te Boxtel voor het bouwen van een woonhuis en het verbouwen van de bestaande woning tot mantelzorgwoning. De aanvraag gaat over Eindhovenseweg, bij 47a. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV/2011412.

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

1. bouwen bouwwerk
2. gebruiken in strijd met bestemmingsplan
3. slopen bouwwerk

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 2.12 van de Wabo voor de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan
 - artikel 2.18 van de Wabo en artikel 8.1.6 van de bouwverordening voor de activiteit slopen bouwwerk
- Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

OVERWEGINGEN

ACTIVITEIT : BOUWEN

Bestemmingsplan

Het bouwplan bevindt zich in het inmiddels vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied 2011" op gronden met deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 4 en 27 opgenomen regels.

Het bouwplan 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).

Redelijke eisen van welstand

Op 18 april 2012 is het bouwplan beoordeeld door de welstandscommissie. De commissie is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen hiermee instemmen.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

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

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de activiteit bouwen toe te staan.

ACTIVITEIT : GEBRUIKEN IN STRIJD MET BESTEMMINGSPLAN

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan 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).

Afwijken met goede ruimtelijke onderbouwing

Aangezien wij van mening zijn dat de als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing is aan te merken als een goede ruimtelijke onderbouwing en aantoon dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan medewerking worden verleend (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). In de ruimtelijke onderbouwing wordt het project uitgebreider gemotiveerd. De ruimtelijke onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De afwijking bestaat erin dat de nieuwe woning deels wordt gebouwd op de bestemming 'Agrarisch' buiten het huidige bestemmingsvlak. De bestaande inpandige woonruimte in het bedrijfsgebouw zal worden omgezet naar een afhankelijke woonruimte. Aan de criteria van het in het bestemmingsplan opgenomen mantelzorgbeleid wordt voldaan, mits de bestaande inhoud van de woonruimte wordt verkleind naar 80 m². De aanvraag voorziet daarin. Omgevingsvergunning wordt verleend voor de periode dat de bestaande noodzaak voor mantelzorg aanwezig is. Na het wegvallen van die noodzaak wordt de omgevingsvergunning ingetrokken overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.6.3 van het bestemmingsplan.

De gemeente Boxtel hecht grote waarde aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. In casu wordt versterking van de gebiedswaarden door het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan dan ook voorgestaan. Door aanvrager is een inpassingsplan ingediend dat beantwoordt aan dit uitgangspunt. Onderdeel van de aanvraag is bovendien het terugbrengen van de bestaande oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing.

Gezien de urgentie van de mantelzorgbehoefte is besloten om de activiteiten voor zover die bestaan uit het bouwen van de nieuwe woonruimte en het realiseren van de afhankelijke woonruimte via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te realiseren. Teneinde op voorhand ook duidelijkheid te creëren over een positieve bedrijfsbestemming is in de ruimtelijke onderbouwing al opgenomen op welke wijze deze ontwikkeling wordt beoordeeld. De verdere juridische verankering daarvan, alsook van het via deze projectprocedure te wijzigen bouwvlak zal worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde zgn. ontwikkelplan dat ziet op meerdere initiatieven binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur.

Op 20 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is - voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is - ten aanzien van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan toe te staan.

ACTIVITEIT : SLOPEN

Veiligheid tijdens het slopen

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat de veiligheid tijdens het slopen voldoende is gewaarborgd.

Bescherming nabijgelegen bouwwerken

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat de bescherming van nabijgelegen bouwwerken tijdens het slopen voldoende is gewaarborgd.

Archeologisch monument

Tijdens het slopen vindt geen aantasting van een archeologisch monument plaats zodat geen vergunning op grond van de Monumentenwet 1988 is vereist.

Leefmilieuverordening

In Boxtel is geen leefmilieuverordening van kracht, zodat geen vergunning op grond van een leefmilieuverordening is vereist.

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens de activiteit slopen toe te staan.

Bijgevoegde documenten

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

bijlage 1	Aanvraagformulier	ontvangen 23 december 2011;
bijlage 2	Bestektekening woning incl. situatietekening, blad BA1	ontvangen op 19 oktober 2012;
bijlage 3	Constructietekening incl. details, blad BA2	ontvangen op 18 juli 2012;
bijlage 4	Plattegronden Mantelzorgwoning bestaand/ nieuw	ontvangen op 7 mei 2012;
bijlage 5	Bouwbesluitberekeningen	ontvangen op 18 juli 2012;
bijlage 6	Constructieberekeningen	ontvangen op 18 juli 2012;
bijlage 7	Ruimtelijke onderbouwing, gewijzigd	ontvangen op 01 nov.2012;

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouwen bouwwerk

- Indien voorafgaande aan of tijdens de bouw wijzigingen optreden in de bij de bouwvergunning behorende gegevens, moeten deze wijzigingen terstond aan het bouwtoezicht worden medegedeeld;
- Het peil alsmede de rooilijnen dienen van gemeentewege te worden aangegeven;
- Voor aanvang van de bouw dient een definitieve materialen- en kleurenstaat ter goedkeuring ingediend te worden bij het bouwtoezicht. Met de bouw mag niet worden gestart voordat deze materialen- en kleurenstaat is beoordeeld en akkoord is bevonden;
- De afhankelijke woonruimte dient overeenkomstig de aanvraag te worden teruggebracht tot een maximaal vloeroppervlak van 80 m²;
- Binnen 3 maanden na gereedmelding van de nieuw te bouwen woning dienen de op de aanvraag aangegeven te slopen bouwwerken daadwerkelijk te zijn gesloopt;
- In het eerstvolgende plantseizoen - doch uiterlijk binnen 6 maanden - na gereedmelding van de nieuw te bouwen woning dient het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd te zijn;
- Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient het detail van het hamerstuk t.p.v. de oplegging van stalen ligger 4 en 5 alsnog ter beoordeling te worden overgelegd. Eerst na goedkeuring mag met de werkzaamheden worden aangevangen;

Boxtel, 6 november 2012

De secretaris,

de burgemeester,

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 3 augustus 2012 tot en met 13 september 2012.

Binnen deze termijn is op 11 september 2012 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat:

- de bouw van de nieuwe woonruimte op gronden met een bestemming agrarische doeleinden buiten het bebouwingsvlak is in strijd met artikel 1.1 lid 3a van de Verordening ruimte
- de bouw van de woning buiten het aangewezen bouwvlak is in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en daarmee in strijd met art. 2.1. van de Verordening ruimte.
- Het plan maakt niet inzichtelijk welke overtollige bebouwing wordt gesloopt
- Niet duidelijk is op welke wijze de ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Na het indienen van de zienswijze heeft overleg met de provincie plaatsgevonden en is het plan verduidelijkt en hebben enkele aanpassingen in het plan plaatsgevonden.

De in aanvang noodzakelijke uitbreiding van het bouwblok is gewijzigd in een vormverandering zonder uitbreiding. Daartoe is een excentrisch gelegen bedrijfsruimte alsnog opgenomen in de te slopen bebouwing door een aanpassing in de aanvraag en is worden de noodzakelijke meters aan uitbreiding van het bouwvlak voor het realiseren van de woonruimte gecompenseerd met een gelijke verkleining van het bestaande bouwvlak aan de achterzijde van de bedrijfsruimten.

In totaliteit wordt ruim 400 m² bestaande bebouwing gesloopt, die voor een deel bestaat uit half open bebouwing van mindere kwaliteit, die de bedrijfsactiviteit een erg onverzorgde uitstraling geeft en daarbij afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. De te handhaven oppervlakte aan bijgebouwen (1000 m²) bestaat in zijn geheel uit gesloten bebouwing waarbinnen alle opslagactiviteiten plaatsvinden. Het gebruik van buitenterrein voor opslagactiviteiten zal in de regels van het op te stellen bestemmingsplan worden verboden. Aan de ruimtelijke onderbouw is de bestaande en beoogde bedrijfsactiviteit als bijlage toegevoegd in de vorm van een plattegrond van de te handhaven bebouwing met daarop aangegeven het huidige gebruik in m².

Als verdere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit zal het op 18 oktober 2012 ingediende landschappelijk inpassingsplan worden uitgevoerd.

Met het vorenstaande is vastgelegd dat de voorgenomen bedrijfsbestemming voor de opslag niet meer dan 1000 m² mag bedragen en dat uitsluitend sprake kan zijn van categorie 1 en 2 bedrijven.

Als bijlage is aan de ruimtelijke onderbouw nog toegevoegd de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst, waarin nog eens duidelijk is verankerd, waaraan aanvrager en wij ons committeren (onder meer) wat betreft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Wij zijn van mening dat hiermee op een verantwoorde wijze wordt bijgedragen aan de provinciale doelstellingen zoals die voortvloeien uit de Verordening ruimte.

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 RO ten behoeve van Toezichthouder bouwen
- Van Hooft architecten, Kapelstraat 19, 5466 PA Eerde
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
- Inspecteur van Infrastructuur en Milieu
- Publicatie Staatscourant
- Publicatie Brabants Centrum
- Upload website: ruimtelijkeplannen.nl

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 23 december 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: W.L.J. de Groot, Eindhovenseweg 47, 5283 RA Boxtel.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een woonhuis en het verbouwen van de bestaande woning tot mantelzorgwoning.

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

1. bouwen bouwwerk
2. gebruiken in strijd met bestemmingsplan
3. slopen bouwwerk

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 maart 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

Van 03 augustus 2012 tot en met 13 september 2012 is het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

- in de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Artikel 6.2 Welstandscommissie positief advies dd. 18 april 2012

- aanwijzing minister: n.v.t.

- op 20 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is -voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is- ten aanzien van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Coördinatie en aanhouding

n.v.t.