

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 15 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder. De aanvraag gaat over Velder 27 in Liempde (rijksmonument). Het registratienummer hiervan is UV/2020385.

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. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 RV2020385 - 15 juni 2021;
bijlage 2	Principe ontwerp - 15 juni 2021;
bijlage 3	Tekening TO100 Verzamelblad - 4 aug. 2021;
bijlage 4	Tekening TOC101 Keldervloer en kelderdek - 15 juni 2021;
bijlage 5	Tekening TOC102 1e verdiepingsvloer en dakconstructie - 15 juni 2021;
bijlage 6	Tekening TO110 Principedetails - 15 juni 2021;
bijlage 7	Impressies - 15 juni 2021
bijlage 8	Bijlage 08 Rapport Bouwbesluittoetsingen - 15 juni 2021;
bijlage 9	Rapport Berekening energieprestatie - 15 juni 2021;
bijlage 10	Rapport Geotechnisch onderzoek - 15 juni 2021;
bijlage 11	Statische berekening - 15 juni 2021;
bijlage 12	Afschrift Rijksmonumentregister 511532 - 15 juni 2021;
bijlage 13	Energielabel - 15 juni 2021;
bijlage 14	Ruimtelijke onderbouwing Velder 27, 5 mei 2022;
bijlage 15	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, d.d. 14 juli 2022.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en akkoord bevonden:

- Berekening stalen ligger HE260A links in de verdiepingsvloer (woonkamer)
- Berekening stalen ligger HE400B + kolommen links in kelderdek .
- Berekening houten gordingen, nokgordingen en slapers , blz 1-7 t/m 1-10 geeft een dubbele berekening van de balklaag overkapping.
- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Boxtel, 4 augustus 2022

meewerkend



**Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning
UV/2020385**

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 11 augustus 2022 tot en met 21 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
- Van Oers Weijers Architecten B.V., p/a Nieuwlandstraat 48, 5038 SP Tilburg
- bijzondere toezendverplichtingen ontwerpbesluit / besluit (zie checklist)

Proceduureel

Gegevens aanvrager

Op 15 juni 2021 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 een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder.

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

1. bouwen bouwwerk
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouwen bouwwerk

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - Berekening stalen ligger HE260A links in de verdiepingsvloer (woonkamer)
 - Berekening stalen ligger HE400B + kolommen links in kelderdek .
 - Berekening houten gordingen, nokgordingen en slapers , blz 1-7 t/m 1-10 geeft een dubbele berekening van de balklaag overkapping.
 - Berekeningen en tekeningen van de systeembvloeren.
- 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;

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 "Landgoed Velder 2007" op gronden met de bestemming "Woondoeleinden" voorzien van de aanduiding "rijksmonument". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 6 opgenomen bouwregels. Het bouwplan betreft het bouwen van een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder.

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

Het plan is op 25 augustus 2021 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met het nu ingediende plan is tegemoetgekomen aan de bezwaren uit de voorgaande advisering. De commissie spreekt haar waardering uit voor het ontwerp. Wij conformeren ons aan dit advies.

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.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit bouwen bouwwerk 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 een woning in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft artikel 6.2.1 onder e. Hierin is gesteld dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Het bouwplan voorziet in een inhoud van 1.252 m³.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 6.2.1 onder I waarbij is beschreven dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting, zoals die hoofdvorm onderdeel was van de redengevende omschrijving voor de aanwijzing als monument gehandhaafd dient te worden. Het plan is in grote mate in lijn met deze voorwaarde echter bijvoorbeeld niet aan de oppervlakte van het grondvlak.

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.

Daarnaast is het rijksmonument inmiddels geschrapt uit het rijksmonumentenregister, aangezien vastgesteld is dat het monument teniet is gegaan. De monumentale waarde zijn door gebrek aan onderhoud en brand vrijwel niet meer aanwezig. De functionele samenhang tussen de buitenplaats Velder en de boerderij is verloren gegaan. Daarmede zijn we van mening dat de strijdigheid met artikel 6.2.1 onder I teniet wordt gedaan. Een van de voornaamste redenen om medewerking te verlenen is dat het oorspronkelijke 'Vinkennest' een veel grotere inhoud had als hiermede vergund. Ondanks dat het oorspronkelijke gebouw niet in zijn geheel teruggebouwd wordt zoekt het plan wel in grote mate aansluiting met het oorspronkelijke 'Vinkennest'. Wij denken dat het plan past in de omgeving en respecteert de geschiedenis van de plek.

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 een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder met een inhoud van 1.252 m³.

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