

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 5 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van het bestaande pand en nieuwbouw van een winkel met één bovenwoning. De aanvraag gaat over Stationsstraat 7 in Boxtel. Het registratienummer hiervan is UV/2021422.

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

Gebleden 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	Aanvraagformulier, ontvangen op 05 december 2022;
bijlage 2	Bestektekening bestaand dd. 26 okt. 1970;
bijlage 3	Slooptekening stationsstraat 7 bestaand a2 dd. 11 april 2023;
bijlage 4	Bestektekening bestaand B01 dd. 1 mrt. 1991;
bijlage 5	Tekening bestaand dd. 23 nov. 2022;
bijlage 6	Impressie bestaand - 5 dec. 2022;
bijlage 7	Tekening nieuw dd. 23 nov. 2022;
bijlage 8	Impressie nieuw - 11 jan. 2023;
bijlage 9	Principedetails dd. 11 jan. 2023;
bijlage 10	Brandveiligheid dd. 22 mrt. 2023;
bijlage 11	Rioleringsplan dd. 03 mrt 2023;
bijlage 12	Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen dd maart 2023;
bijlage 13	Constructie tekening B22.692.08_K1 dd. 7 okt. 2022;
bijlage 14	Statische berekening B22.692.08 dd. 7 okt. 2022;
bijlage 15	Gebruiksovereenkomst parkeerplaats Boxtel dd. 6 jan. 2022;
bijlage 16	Materialenstaat aangepast - 11 jan. 2023;
bijlage 17	Bouwbesluittoetsing BENG en MPG U222484 v1.1 dd 29 jan 2023;
bijlage 18	Bouwbesluittoetsing ae vent 25 november 2022;
bijlage 19	Rapport Milieuhygiënische bodemkwaliteit dd 14 mrt 2023.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:

- constructietekeningen en –berekeningen van de systeemvloeren;
- constructieberekeningen en wapeningstekening van de begane grond vloer;
- detailberekening en tekening van de aansluiting en voerconstructie (verankering) van stalen stabiliteitsportaal;
- (hand)sonderingen waaruit blijkt dat de volgens berekening optredende grondspanningen daadwerkelijk opgenomen kunnen worden.

Alle door derden aan te leveren constructieve stukken dienen door de hoofdconstructiebureau te worden gecontroleerd en gewaarmerkt. Definitieve goedgekeurde stukken worden ter controle overgelegd.

Boxtel, 7 juni 2023

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



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 daarbij behorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 12 juni 2023 tot en met 23 juli 2023. 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.

Afschrift aan

- Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ten behoeve van toezichthouder bouwen
- Baars Adviesbureau voor Bouwfysika en Bouwkunde, Kuilenstraat 10, 5641 CA Eindhoven

Proceduureel

Gegevens aanvrager

Op 5 december 2022 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 slopen van het bestaande pand en nieuwbouw van een winkel met één bovenwoning.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst artikel 6.5 van het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. De gemeenteraad heeft op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring niet is vereist. De gevallen zijn opgenomen in het Besluit vereiste van geen bedenkingen Boxtel geldend vanaf 14 december 2019.

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;
- Voor de aanvang van de bouw dient een veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, te worden ingediend bij het bouwtoezicht. Met de bouw mag niet worden gestart voordat dit bouwveiligheidsplan is beoordeeld en akkoord is bevonden;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de sloop- bouwwerkzaamheden dient men een QuickScan flora en fauna te overleggen;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang dient in het kader van bouwactiviteiten een vooronderzoek ter goedkeuring te worden overlegd waaruit blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de huidige gegevens zullen er geen significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden worden verwacht. Om hiervan zeker te zijn dient het aangetoond te worden middels een vooronderzoek;
- Nadat de aanwezige bebouwing is gesloopt, dient een milieuhygiënisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het onderzoek moet worden uitgevoerd volgens de actuele NEN-norm en dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouwtoezicht. Met de bouw mag niet worden gestart voordat is gebleken dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw;
- Riioolaansluiting dient in overleg te gaan met de gemeente;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:
 - constructietekeningen en berekeningen van de systeemvloeren;
 - constructieberekeningen en wapeningstekening van de begane grond vloer;
 - detailberekening en tekening van de aansluiting en voerconstructie (verankering) van stalen stabiliteitsportaal;
 - (hand)sonderingen waaruit blijkt dat de volgens berekening optredende grondspanningen daadwerkelijk opgenomen kunnen worden.

Alle door derden aan te leveren constructieve stukken dienen door de hoofdconstructiebureau te worden gecontroleerd en gewaarmerkt. Definitieve goedgekeurde stukken worden ter controle overgelegd.

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 'Centrum Boxtel'

Het perceel, Stationsstraat 7 in Boxtel, is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' en is bestemd met de enkelbestemming 'Centrum – 2' (artikel 5) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 20).

Het bouwplan voorziet in het slopen van het bestaande pand en nieuwbouw van een winkel met één bovenwoning. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Artikel 5.2.1 onder b bepaalt dat de verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat met toevoeging van een extra bouwlaag voor één woning is hier sprake van woningvermeerdering en daarmee in strijd met 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 januari 2023 voorgelegd aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. 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 voldoet niet aan de voorschriften 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 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 uw aanvraag op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo (lees: een kruiselgeval) medewerking kan worden verleend. De gevallen die in dit artikel bedoeld worden zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Op grond van 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 goed 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° van de Wabo zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een winkel met één bovenwoning.

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