

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer

gezien de aanvraag van : Bouwbedrijf Wagemakers B.V.
adres : Postbus 243
postcode en woonplaats : 5340 AE OSS
ontvangen op : 2 december 2013
kenmerk : BOX-2013-00589
om medewerking voor het project : het wijzigen van bouwplan Kerckenzicht bouwen van
14 appartementen i.p.v. 13 handelen in strijd met
regels ruimtelijke ordening
op het perceel aan : Steenstraat 48, 50,52 te Boxmeer

B E S L U I T :

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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:

- Bouwen;
- Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is beoordeeld aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwen:

- De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2013 van de gemeente Boxmeer;
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit;
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Boxmeer 2012.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan):

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Onder de volgende voorwaarde

Bouwen:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

Postadres:
Postbus 450
5830 AL BOXMEER
Kantooradres:
Raadhuisplein 1
5831 JX Boxmeer

Bank: NL18RABO0108700550
BTW- nr: 806385297.B.01
Telefoon: 0485 - 585 911
Fax: 0485 - 572 432
E-mail: gemeente@boxmeer.nl
Website: www.boxmeer.nl

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier, ontvangst d.d. 2 december 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing 11 december 2013;
- Tekeningen U-02 t/m U-07, ontvangst d.d. 6 december 2013;
- Tekeningen BA-09 t/m BA-11, ontvangst d.d. 6 december 2013;
- Tekeningen BA-07 en BA-08, ontvangst d.d. 11 december 2013.

Adviezen

In de vergadering van 12 december 2013 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op het plan. Voor dit advies verwijzen wij u naar de bijlagen.

- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ontvangst d.d. 12 december 2013.

Zienswijze

Ter inzage legging;

Van 30 december 2013 tot en met 10 februari 2014 heeft een ontwerp van deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na terinzagelegging door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking of aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen, beroep worden aangetekend. Indien de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kan als geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter Oost-Brabant sector Bestuursrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Boxmeer, 25 februari 2014,
Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
namens dezen
het hoofd van de Afdeling Ruimte, Economie en Vergunningen


J.H.C. Craenen

Leges wijziging bouwen: € 142,30
Leges handelen strijd RO: € 1.803,75

Totaal: € 1.946,05

Exemplaar bestemd voor:

aanvragers
 archief
 financiën
 WOZ

Ruimtelijke onderbouwing Kerckenzicht, d.d. 11 december 2013.**A**

Onderstaand is de ruimtelijke onderbouwing voor het 14e appartement in het project Kerckenzicht aan de Steenstrat 48-50-52 te Boxmeer.

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad bestemmingsplan Kerckenzicht vastgesteld. Hierin kunnen gestapelde woningen gebouwd worden, op de begane grond mag dienstverlening plaatsvinden en ondergronds moet een parkeergarage van voldoende omvang komen.

Vanwege de GREX is voor dit project op 26 januari 2010 een anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst gesloten (zonder hierin het aantal appartementen op te nemen). Hierin staan de rechten en plichten van beide partijen en ook is daarin het kostenverhaal voor dit project opgenomen.

Op 27 juli 2010 is onder nummer 20100204 de bouwvergunning verleend voor project Kerckenzicht (13 appartementen, ING GEA-automaat, kelder met stallingsgarage) aan Janssen Projecten BV te Wijchen.

Door diverse omstandigheden is de aannemer pas eind 2011 begonnen met de bouw. Helaas is aannemer Janssen Bouw eind 2012 failliet gegaan.

Inmiddels is Bouwbedrijf Wagemakers uit Uden / Oss het project verder aan het afbouwen namens de verzekeringsmaatschappij Woningborg.

Tijdens de verkoopgesprekken in 2011 en 2012 is het plan door Janssen Projecten intern gewijzigd : de ING PIN-automaat is vervallen en daarvoor in de plaats is een 14 appartement voorzien.

Over deze wijzigingen is echter nooit door Janssen Projecten BV met de gemeente gecommuniceerd, maar deze wijziging paste wel in het destijds speciaal gemaakte (postzegel) bestemmingsplan Kerckenzicht.

Hierin was geen maximaal aantal woningen / appartementen opgenomen : dit om zo flexibel mogelijk te zijn en om de kopers zo meer vrijheid te geven in het te kopen aantal m2 vloeroppervlak.

Maar, het aantal van 14 appartementen past niet in het ontwerpbestemmingsplan Boxmeer Centrum dat van 27 feb. t/m 9 april 2013 ter inzage heeft gelegen.

Volgens de gekozen en aangehouden systematiek is op de verbeelding het vergunde aantal woningen van 13 aangegeven.

Op 7 mei 2013 heeft het college van B&W aan de raad voorgesteld om het bestemmingsplan voor deze locatie conform het ontwerp vast te stellen.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Boxmeer Centrum vastgesteld, dat is op 30 juli 2013 gepubliceerd en is op 10 september 2013 in werking getreden.

Het college van B&W kan nu niet direct medewerking verlenen aan het gewijzigde bouwplan met 14 appartementen.

Het extra appartement kan met een zogenaamd "WABO-projectbesluit" vergund worden.

Gezien de gesprekken in het verleden om veel flexibiliteit in vloeroppervlakte en zo ook het aantal appartementen bij de verkoop mogelijk te kunnen maken, is het college bereid om het extra appartement toe te staan.

Omdat het gebouw in zijn omvang niet groter wordt en ook het gevelbeeld nagenoeg niet verandert, maar intern wel wat zaken veranderen, zoals de constructie en de brandcompartimenten, is deze verandering wel omgevingsvergunningplichtig.

Het voorziene en ook daadwerkelijk te realiseren aantal van 24 parkeerplaatsen in de parkeergarage is voldoende.

Het gewijzigde bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit en Bouwverordening 2012.

Er hoeven, gezien het bestemmingsplan Kerckenzicht, geen nadere onderzoeken (zoals bijv. flora en fauna, archeologie, bodem) uitgevoerd te worden.

Ook al wordt er een extra woning toegevoegd, maar omdat het totaal vierkante meters vloeroppervlakte niet groter wordt, hoeft er geen nieuwe anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst gesloten te worden.

d.d. 25 FEB 2014

Mij bekend,
Hoofd afd. Vergunningen.

GEWIKOPTE BOXMEER
reg.nr.: 11932
Ingek.: 11 DEC. 2013
Afd.: 12-VER
Kopie:



Jeroen

begane grond : 3 app.
 1^e verdieping : 4 app.
 2^e verdieping : 3 app.
 3^e verdieping : 3 app.
 totaal : 13 app

GEMEENTE BOXMEER
 Inqst. - 7 JUL 2010
 Steenstraat
 48, 50, 52 (bestaande huizenwoning)
 48a, 48b, 48c, 48d
 50a, 50b, 50c
 52a, 52b, 52c

5831 JG
 juli 2010

Behoort bij besluit van
 Burg. en Weth. van Boxmeer

27 JUL 2010

Mij bekend,
 De secretaris van Boxmeer,



Kadastrale gegevens.
 Gemeente: Boxmeer
 Sectie: D
 Perceel: 7065/1086

Opdrachtgever: Janssen Projecten BV
 Havenweg 30a, 6603 AT
 Justus 05, 6600 AB
 Vrijchan
 Tel: 024-6425555
 Fax: 024-6425505
 E-mail: info@janssenprojecten.nl

Architect: Buro voor architectuur en interieurvormgeving BV
 Thijs Derks & Wim Peters
 Steenstraat 26a
 5451 AN
 Mij
 Tel: 0485-451977
 Fax:
 E-mail:

Project: Appartementencomplex Kerckenzicht Boxmeer, Steenstraat 48- 50- 52



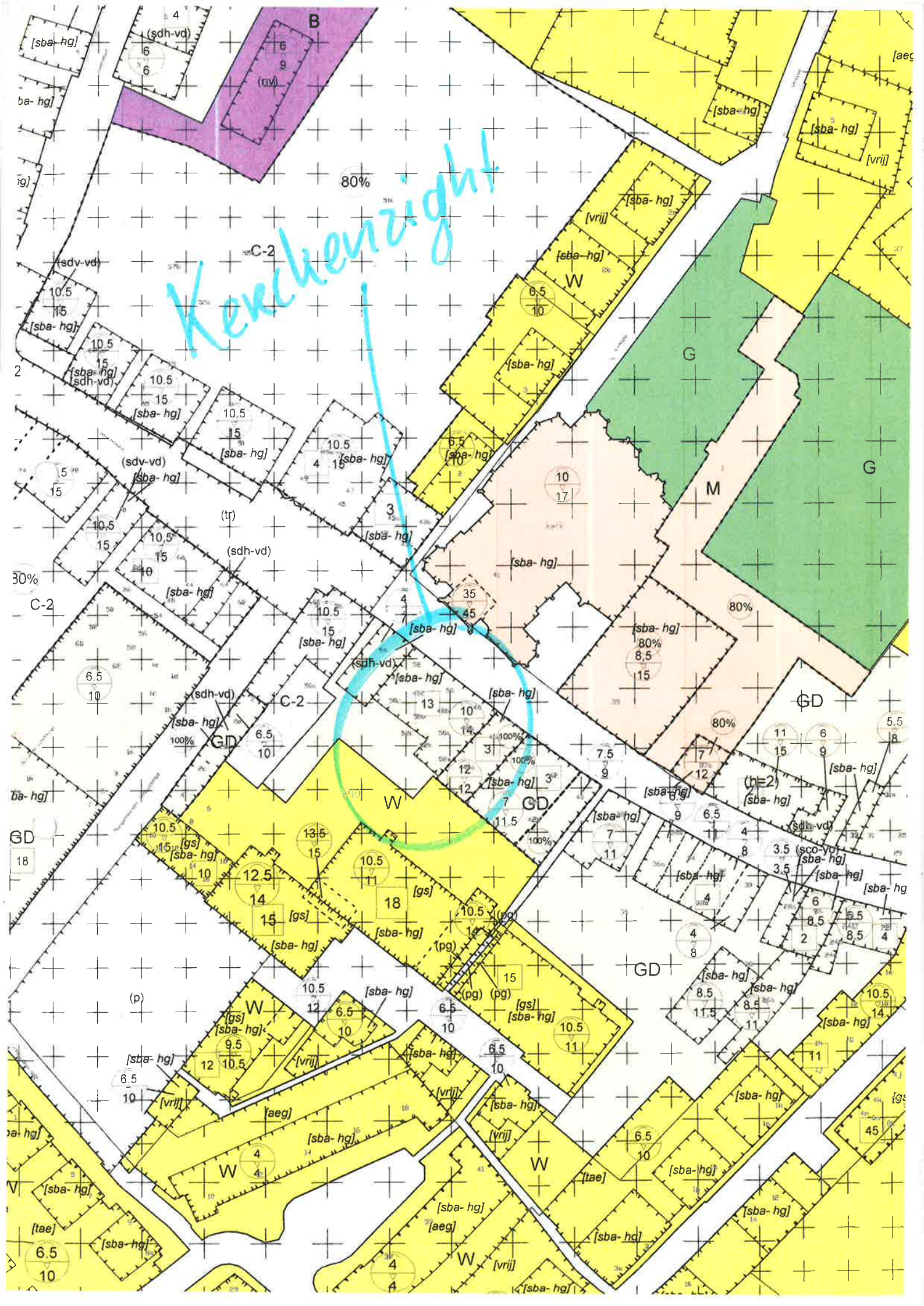
13 stuks

Onderwerp: Tijdelijke situatie

Centraalstraat 116
 6512 EZ Mijneggen
 T 024 3802603
 F 024 3803035
 E info@hr-bn.nl
 W www.hr-bn.nl

Datum	04-09-2010	Gevoegd 1:	05-07-2010
Tekenaar	EH	Gevoegd 2:	
Schaal	1:800	Gevoegd 3:	
Formaat	A3	Gevoegd 4:	
Fase	Bouwaanvraag	Status	Definitief

Projectnr: 2010-562
 Tek. nr.: BA-00-T



Kerkkerkzicht

80%

C-2

30%

C-2

80%

GD

C-2

80%

(h=2)

GD

(p)

6.5

10

4

4

45

10

4