

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer

gezien de aanvraag van :
adres :
postcode en woonplaats :
ontvangen op : 24 december 2018
kenmerk : BOX-2018-01996
om medewerking voor het project : het bouwen van een woning
op het perceel aan : Cuijkseweg 9c te Oeffelt

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bestemmingsplan 'Oeffelt' de omgevingsvergunning te verlenen en gelet op de "verordening naamgeving en nummering gemeente Boxmeer 2008", artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de bij dit besluit behorende tekeningen de volgende nummeraanduiding toe te kennen:

- Cuijkseweg 9c te Oeffelt.

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
- 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 beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

Bouwen:

- De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2014 van de gemeente Boxmeer;
- De aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit.
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Boxmeer 2018.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

Artikel 2.12, lid 1, sub a, ten derde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De motivering is als volgt.

Op 5 december 2017 is een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen van Ariens Groep namens de heer Prijs voor het bouwen van een woning aan de Cuijkseweg 9c te Oeffelt. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan 'Oeffelt' omdat:

- De gronden waarop het bouwwerk wordt opgericht de bestemming "Bedrijf" hebben.
- Artikel 4.1 lid b stelt dat de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In dit geval ontbreekt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarom is het oprichten van een bedrijfswoning niet toegestaan.
- Artikel 4.2.1 lid a stelt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In dit geval wordt het bouwvlak gedeeltelijk (1,31 meter) overschreden.

Een binnenplanse afwijking is niet mogelijk.

Overweging

Op 1 februari 2011 is het wijzigingsplan '4^e wijziging bestemmingsplan Brakels Eng' vastgesteld. Met dit wijzigingsplan was het mogelijk een bedrijfsruimte en een bedrijfswoning op te richten aan de Cuijkseweg te Oeffelt.

In dat verband was een anterieure en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De plankosten zijn volledig betaald. De initiatiefnemer was een autobedrijf. Het bedrijf was toen gevestigd in Haps. Het autobedrijf ging failliet en het kavel is bij de boedel ingebracht. Aanvrager kocht de kavel via de curator.

Huidige situatie

De bedrijfskavel is dus nu eigendom van de aanvrager die er zijn hoveniersbedrijf heeft gevestigd en daarvoor een bedrijfsruimte heeft gebouwd. Nu wil deze de bedrijfswoning gaan realiseren.

Strijd met het bestemmingsplan 'Oeffelt'

Het vigerende bestemmingsplan 'Oeffelt' omvat ook het bedrijventerreintje. Er is bij de inventarisatie over het hoofd gezien dat er dus ook een bedrijfswoning gebouwd mocht worden op basis van de '4^e wijziging bestemmingsplan Brakels Eng'.

Nakomen gemaakte afspraken

Gelet op het vastgestelde wijzigingsplan '4^e Herziening bestemmingsplan Brakels Eng, de gesloten anterieure overeenkomst en de akkoordverklaring van de gemeente waarmee de rechten en plichten van de oorspronkelijke aanvrager zijn overgegaan, achten wij het op zijn plaats dat de destijds gemaakt afspraken volledig worden nagekomen.

Omgevingsvergunning bedrijfswoning

Om tot vergunningverlening voor de bedrijfswoning te komen is de uitgebreide procedure te worden doorlopen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, ten derde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

- Er is een bodemonderzoek verricht.
- Er is reeds een procedure hogere grenswaarde volledig doorlopen.
- Er zijn destijds geen zienswijzen ingediend.

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

Onder de volgende voorwaarden

Bouwen:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Voor de aanvang van de werkzaamheden dient u in het bezit te zijn van een geldige en door ons goedgekeurde verkennende bodemonderzoeksrapport conform NEN 5740.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

- Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - vergunning voor het bouwen;
 - bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;

- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
- Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het voorgaande.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden samen met het ontwerp besluit ter inzage gelegd:

Tekeningen en Documenten	Omschrijving	Ons kenmerk inkomend stuk	Datum ontvangst
1	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	D/18/747407	24-12-2018
2	Resultaten grondonderzoek uitbreiding bedrijfspand Cuijkseweg 9C Oeffelt	D/19/752646	24-1-2019
3	Statische berekening nieuwbouw bedrijfswoning aan Cuijkseweg 9C Oeffelt	D/19/752643	24-1-2019
4	Prijs_ - _17086 _aanvullingen_ -18022019 _pdf	D/19/758267	18-2-2019
5	Prijs_ -17086 _B01_ -18022019 _pdf	D/19/758266	18-2-2019
6	Prijs_ - _17086 _B02_ -18022019 _pdf	D/19/758265	18-2-2019
7	Prijs_ - _17086 _MPG-berekening _pdf	D/19/758264	18-2-2019
8	Prijs_ - _EPC_berekening _pdf	D/19/758263	18-2-2019

Rechtsbescherming

Zienschijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van woensdag 6 maart 2019 ter inzage gelegd. Eenieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienschijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Boxmeer. Van deze gelegenheid is door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gebruik gemaakt.

Provinciale belangen/Verordening Ruimte

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gebruik gemaakt door middel van een schrijven d.d. 4 april 2019 (kenmerk C2241029/4503611). De zienswijze komt er samengevat op neer dat in het ontwerpbesluit een afweging van de provinciale belangen ontbreekt. Onze reactie hierop is als volgt.

Het betreft hier een locatie die is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied als bedoeld in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op deze locatie is een hoveniersbedrijf gevestigd zonder bedrijfswoning. De eigenaar is voornemens bij het bedrijfspand een bedrijfswoning te realiseren teneinde een efficiëntere werkwijze van dit vrij kleine bedrijf te bewerkstelligen. Er is geen sprake van uitbreiding van het bedrijfsterrein en/of van de bedrijfsbebouwing. Het bedrijfsterrein is niet groter is dan 5000m²: het bedrijfsterrein heeft slechts een oppervlakte van 2020m².

Het perceel is gelegen op het bedrijventerreintje dat hoort bij de kern Oeffelt alwaar alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn gevestigd, het overgrote deel van deze bedrijven beschikt over een bedrijfswoning.

Er wordt volledig voldaan aan het bepaalde in artikel 4.6 van de Verordening ruimte Noord-Brabant en er komen geen provinciale belangen in het geding. Voorts wordt voldaan aan de in het regionaal overleg gemaakte afspraken.

De zienswijze leidt om deze redenen niet tot het afzien van medewerking.

Beroep

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de datum van ter inzage legging van het besluit rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

Een ingediend beroep schorst de werking van het besluit niet. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking daags na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (duur 6 weken). Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Boxmeer, 13 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
namens dezen
de teamleider van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

P. Kremers

I.a.a.

R-VER: BOX-2018-01996

Exemplaar bestemd voor:

- x aanvrager
- x archief
- x financiën
- x WOZ
- x R-BR (BAG)