

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 aan J.M.C. van de Sande, De Maai 4, 5298 NT Liempde

Het betreft het herbouwen van een woning met bijgebouw op de locatie De Maai 4 te Liempde

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. 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 2.16 van de Wabo voor de activiteit slopen op grond van bestemmingsplan

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij hebben wij het volgende overwogen.

OVERWEGINGEN

ACTIVITEIT : **BOUWEN**

Bestemmingsplan

Het bouwplan bevindt zich in het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" op gronden met de bestemming "Woondoeleinden".

Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 11 opgenomen bebouwingsvoorschriften. .

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).

Redelijke eisen van welstand

Op 6 oktober 2010 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 deze activiteit: bouwen toe te staan.

ACTIVITEIT : **GEBRUIKEN IN STRIJD MET BESTEMMINGSPAN**

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 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 in gelast te worden beschouwd.

De gemeente Boxtel hecht grote waarde aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk zal zijn om in gebieden die zijn aangegeven als 'hoge ensemblewaardering historische geografie' woningen te bouwen met een inhoud die groter is dan 600m³ mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke voorwaarden zijn dat de (her)bouw plaatsvindt in de vorm van een kort- of langgevelboerderij en dat een landschapsversterkingsplan wordt opgesteld en dat veilig wordt gesteld dat een en ander ook wordt uitgevoerd. In casu is versterking van de gebiedswaarden deels is gelegen in een versterking van de cultuurhistorische waarden doordat er een nieuwe woning wordt gebouwd in de vorm van een langgevelboerderij ter vervanging van een woning in een gebouw dat oorspronkelijk als tuinbouwschuur is gebouwd en deels doordat de ecologische waarden worden versterkt door de aanleg van een aantal landschappelijke elementen zoals deze zijn opgenomen in het landschapsversterkingsplan. De aanleg van singels en struweel heeft een positieve invloed op zowel het leefgebied van struweelvogels als dat van de das. Er wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd wat een geschikte maatregel is voor het leefgebied van de das. De laanbomen en hagen passen in het beeld van de straat en het erf. De soortkeuze van de beplanting is afgestemd op de omgeving. Er is ook een ooievaarsnest geplaatst dat inmiddels een keer bewoond is geweest.

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 deze 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 deze activiteit: slopen toe te staan.

Bijgevoegde documenten

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

bijlage 1	aanvraagformulier, ontvangen op 27 december 2010;
bijlage 2	Bestaande situatie, vervaardigd dd. 18 oktober 2010;
bijlage 3	Bestektekening woning inclusief situatietekening gewijzigd dd. 22 december 2010;
bijlage 4	Bestektekening bijgebouw gewijzigd dd. 22 december 2010;
bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen februari 2011;
bijlage 6	Verkenndbodemonderzoek dd. 21 september 2010;
bijlage 7	Asbestinventarisatierapport dd. 18 februari 2011;
bijlage 8	Archeologisch vooronderzoek dd 04 januari 2011;
bijlage 9	Welstandsadvies dd. 06 november 2010;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

1. Voor aanvang van de bouw dienen constructietekeningen met bijbehorende berekeningen in tweevoud ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouwtoezicht. Met de bouw mag niet worden gestart voordat deze tekeningen en berekeningen zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden.
2. Bij de te overleggen funderingsberekening dienen tevens gegevens omtrent de draagkracht van de bodem te worden verstrekt;

Voorwaarden

1. 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;
2. Het peil alsmede de rooilijnen dienen van gemeentewege te worden aangegeven;
3. 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;
4. Bij gebruik van het schoorsteenkanaal ten behoeve van rookgasafvoer voor een eventueel te aan te brengen openhaard og. dient de uitmonding van het schoorsteenkanaal van een vonkenvanger te worden voorzien;
5. Het bestaande bijgebouw, tijdens de realisering van de nieuwbouw te gebruiken als tijdelijke woning, dient binnen 3 maanden na de gereedmelding van de nieuwe woning te worden verwijderd;

Boxtel, 31 maart 2011

De secretaris

de burgemeester

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 1 april 2011 tot en met 12 mei 2011. 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
- Bouwkundig Tekembureau Seerden, Jasonstraat 48, 5631 JA EINDHOVEN
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
- Inspecteur van Infrastructuur en Milieu
- Publicatie Staatscourant
- Publicatie Brabants Centrum
- Upload website: ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.075701PB01DEMAAI4-OTW)

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 27 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: J.M.C. van de Sande, De Maai 4, 5298 NT Liempde

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het herbouwen van een woning met bijgebouw op de locatie De Maai 4 te Liempde

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 21 februari 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 13 dagen. 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 1 april 2011 tot en met 12 mei 2011 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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. 06 oktober 2010

- 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.