

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 14 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren en uitbreiden van het bestaande pand en splitsen in 3 woningen. De aanvraag gaat over Parkweg 3 in Boxtel. Het registratienummer hiervan is UV/2021233.

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
3. wijzigen/verstoren beschermd monument

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
- artikel 2.18 van de Wabo en artikel 13 van de Erfgoedverordening voor de activiteit wijzigen/verstoren gemeentelijk monument

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 RV2021233 dd 14 febr 2023
bijlage 2	Tekeningen 2117-DO 230807 bestaand dd 7 aug 2023
bijlage 3	Tekeningen 2117-DO 231102 nieuw dd 2 jan 2024
bijlage 4	Constructietek. 23-108_230815_const.overz_V1 dd 14 aug 2023
bijlage 5	Constructiebrekening 23-108_230815_stat.berek_V1 dd 15 aug 2023
bijlage 6	Ruimtelijke onderbouwing dd 10 juli 2024
bijlage 7	Bouwhistorische quickscan Parkweg dd 10 jan 2022
bijlage 8	Bouwbesluittoets Parkweg dd 27 jul 2023
bijlage 9	Quickscan flora en fauna Parkweg dd 26 nov 2021
bijlage 10	Bodemonderzoek Parkweg dd 27 jul 2023
bijlage 11	Rapport onderzoek wegverkeerslawaaï ontvangen 5 april 2024
bijlage 12	AERIUS calculatie gebruiksfase 12 juli 2023
bijlage 13	AERIUS calculatie realisatiefase 12 juli 2024
bijlage 14	Tekening afstand locaties dd 26 apr 2024
bijlage 15	Informatie mbt verkoopprijzen, 14 mei 2024
bijlage 16	Rapportage stikstofdepositie ROP01_OV01 dd 12 juli 2024

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 "Boxtel Noord" op gronden met de bestemming "Wonen - 1" en de bestemming "Groen – 2". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 19 en artikel 9 opgenomen bouwregels. Het bouwplan betreft het renoveren en uitbreiden van het bestaande pand en splitsen in 3 woningen.

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

Wij zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Omdat het hier een monument betreft is de aanvraag reeds om advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Met inachtneming van artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat het daarom niet noodzakelijk is de aanvraag om advies voor te leggen aan de welstandscommissie.

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan betreft het renoveren en uitbreiden van het bestaande pand en splitsen in 3 woningen is in strijd met artikel 19.1 onder a en artikel 19.2.1 onder a van het bestemmingsplan. In deze artikelen is gesteld dat alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 19.2.1 onder b van het bestemmingsplan. Hierin is gesteld dat uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mag worden. Aangezien het bouwplan deels buiten het bouwvlak gesitueerd wordt is het op dit punt in strijd.

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.

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 zes appartementen.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening moeten toestaan

Activiteit wijzigen/verstoren beschermd monument

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Vergunningplicht

Het pand Parkweg 3 te Boxtel is aangewezen als gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 1 van de Erfgoedverordening Boxtel 2017. Op grond van artikel 11, eerste lid onder a van de Erfgoedverordening Boxtel 2017 is het verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument: te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen.

Advies monumentencommissie

Op 24 augustus 2022 is het plan beoordeeld door de monumentencommissie. De commissie is van mening dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen verlening van de vergunning.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit wijzigen/verstoren beschermd monument moeten toestaan

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
bouwen bouwwerk

Constructie

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dienen de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouwtoezicht:

- Details fundering terrasvloer met bestaand;
- Indien noppenfolie wordt toegepast dan een minimale betondekking op de onderwapening van 75 mm toepassen;
- Merken stalen kolommen ook op funderingstekening aangeven;
- Details aansluiting stalen kolommen met fundering inclusief ankers.;
- Constructie overzichten bovenbouw voorzien van;
- Underlayment platte daken schroeven (nagelen is niet voldoende) Minimaal schroeven M6 – Lengte 60 mm en een maximale h.o.h. afstand van 300 mm;
- HSB-wanden voorzien van dubbele stijlen aan de uiteinden. Tevens bevestigingsmiddelen aangeven met fundering en met de beplating. Minimaal schroeven M6 – Lengte 60 mm en een maximale h.o.h. afstand van 150 mm.

Met de bouw mag niet worden gestart voordat de reeds ingediende constructietekeningen met bijbehorende berekeningen zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden;

Veiligheidsplan

Met de bouw mag niet worden gestart voordat het reeds ingediende (bouw)veiligheidsplan is beoordeeld en akkoord is bevonden.

Algemeen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van het straatwerk;

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;

ProcedureelGegevens aanvrager

Op 14 februari 2023 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 renoveren en uitbreiden van het bestaande pand en splitsen in 3 woningen.

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
3. Wijzigen/verstoren beeldbep. gevelwand

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. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. 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.

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 oktober 2024 tot en met 21 november 2024. 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.

Boxtel, 7 oktober 2024

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

Ferry Buijs

Coördinator afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

Afschrift aan

- Broos de Bruijn architecten B.V., Boomgaardsstraat 84, 3012 XE Rotterdam