

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 15 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder. De aanvraag gaat over Velder 27 in Liempde (rijksmonument). De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV/2020385.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouwen bouwwerk
2. gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan 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
- Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

bijlage 1	Aanvraag RV2020385 - 15 juni 2021;
bijlage 2	Principe ontwerp - 15 juni 2021;
bijlage 3	Tekening TO100 Verzamelblad - 4 aug. 2021;
bijlage 4	Tekening TOC101 Keldervloer en kelderdek - 15 juni 2021;
bijlage 5	Tekening TOC102 1e verdiepingsvloer en dakconstructie - 15 juni 2021;
bijlage 6	Tekening TO110 Principedetails - 15 juni 2021;
bijlage 7	Impressies - 15 juni 2021
bijlage 8	Rapport Bouwbesluittoetsingen - 15 juni 2021;
bijlage 9	Rapport Berekening energieprestatie - 15 juni 2021;
bijlage 10	Rapport Geotechnisch onderzoek - 15 juni 2021;
bijlage 11	Statische berekening - 15 juni 2021;
bijlage 12	Afschrift Rijksmonumentregister 511532 - 15 juni 2021;
bijlage 13	Energielabel - 15 juni 2021;
bijlage 14	Ruimtelijke onderbouwing Velder 27, 5 mei 2022;
bijlage 15	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, d.d. 14 juli 2022.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en akkoord bevonden:

- Berekening stalen ligger HE260A links in de verdiepingsvloer (woonkamer)
- Berekening stalen ligger HE400B + kolommen links in kelderdek .
- Berekening houten gordingen, nokgordingen en slapers , blz 1-7 t/m 1-10 geeft een dubbele berekening van de balklaag overkapping.
- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Boxtel, 11 november 2022

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

Ferry Buijs

medewerker afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

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.

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit wordt op 16 november 2022 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep;

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de bovengenoemde rechtbank.

Afschrift aan

- Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ten behoeve van toezichthouder bouwen
- Afschrift aan Van Oers Weijers Architecten B.V., p/a Nieuwlandstraat 48, 5038 SP Tilburg (jeroen@vowarchitecten.nl)

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 juni 2021 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 bouwen van een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder.

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.

Ter inzage legging

Van 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze:

Ten aanzien van het metselwerk wordt geadviseerd om de resten van de oorspronkelijke boerderij (er staan nog delen overeind) te incorporeren in de nieuwbouw. Ten aanzien van de typologie zouden we graag zien dat de boerderij qua ontwerp wat meer aansluit op de andere langgevelboerderijen op het landgoed. Hoewel historisering mag; wijken vooral de uitsparing/logia in het dak, het balkon en het overkapt terras met uitbouw af van deze typologie. Vanuit dat oogpunt zijn grote dakramen aan de voorzijde minder gewenst. Ook het terugplaatsen van slagvensters (luiken)deur en poorten dragen bij aan het boerderijtypologie. Ons advies is om het met het terras meer de contouren van de oorspronkelijke boerderij aan te houden, en deze dus in de lengte te leggen i.p.v. een overkapping met aanbouw in de breedte.

Daarnaast adviseren we het gedeelte van het bedrijfsdeel van de oorspronkelijke langgevelboerderij dat niet meer wordt betrokken bij de nieuwbouw, wel op een of andere manier zichtbaar te laten of mee te nemen in het tuinontwerp. Tenslotte adviseren we de monumentencommissie te betrekken, hoewel de rijksmonumentenstatus vervallen is, is de boerderij onderdeel van het cultuurhistorisch complex Landgoed Velder en dit behoeft bescherming, ook in de toekomst.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

In het voortraject is de monumentencommissie nauw betrokken geweest bij het ontwerpen van het plan. Om een inhoudelijke reactie te geven op de ingediende zienswijze is de zienswijze besproken in de vergadering van de monumentencommissie op 19 oktober 2022.

De Monumentencommissie verschilt van visie met de indiener, daar zij het plan juist positief bejegend heeft. Het moderne ontwerp heeft een historische basis en volgt de contouren van de ruïneuze boerderij volledig. De commissie vindt het niet wenselijk om historiserend te bouwen, maar heeft aan de architect wel gevraagd om oude elementen te respecteren. Hierdoor zijn bijvoorbeeld de lamellen in het dakvlak ontstaan (t.b.v. de gesloten beeldvorming) in plaats van duidelijk zichtbare lichttoegangen. De uitsparing in het dakvlak bevindt zich aan de achterzijde, waardoor deze aan de zichtzijde van het pand niet wordt waargenomen. Daarmee appelleert het plan voldoende aan de historische context van het landgoed, aldus de monumentencommissie.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
bouwen bouwwerk

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en akkoord bevonden:
 - Berekening stalen ligger HE260A links in de verdiepingsvloer (woonkamer)
 - Berekening stalen ligger HE400B + kolommen links in kelderdek .
 - Berekening houten gordingen, nokgordingen en slapers , blz 1-7 t/m 1-10 geeft een dubbele berekening van de balklaag overkapping.
 - Berekeningen en tekeningen van de systeembvloeren.
- 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.

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 "Landgoed Velder 2007" op gronden met de bestemming "Woondoeleinden". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 6 opgenomen bouwregels. Het bouwplan betreft het bouwen van een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder. 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

Het plan is op 25 augustus 2021 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met het nu ingediende plan is tegemoetgekomen aan de bezwaren uit de voorgaande advisering. De commissie spreekt haar waardering uit voor het ontwerp. 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 betreft het bouwen van een woning in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft artikel 6.2.1 onder e. Hierin is gesteld dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Het bouwplan voorziet in een inhoud van 1.252 m³.

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. Een van de voornaamste redenen om medewerking te verlenen is dat het oorspronkelijke 'Vinkennest' een veel grotere inhoud had als hiermede vergund.

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 een woning op 'grondvesten' van voormalig Vinkennest op Landgoed Velder met een inhoud van 1.252 m³.

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