

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 19 april 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Velderseweg ong. (Perceel G114) in Liempde. Het registratienummer hiervan is **1327984**.

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

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
- Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij het ontwerpbesluit

In de bijlage 'tekeningen en documentenlijst d.d. 7-10-2024' worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken van de omgevingsvergunning.

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 "Buitengebied 2011" op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 7 opgenomen bouwregels. Het bouwplan betreft het bouwen van een woning.

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 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. 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. Dit is in strijd met de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 7.1. Hierin is niet gesteld dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bouwregels uit artikel 7.2 onder a waarin is aangegeven dat de uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan. Het bouwplan betreft het bouwen van een gebouw waarbij het gebruikt een woning betreft, waardoor het plan niet past binnen dit artikel.

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 de gewenste woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

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 2 bij dit ontwerpbesluit 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 een woning.

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Constructie

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

- Rapport akoestische doormeting fundatiepalen;
- Detailberekening en wapeningstekening paalwapening;
- Werktekening fundatie – palenplan;
- Wapeningstekening fundatie -balkenrooster;
- Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren;
- Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie;
- Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies – wanden.

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



Riolering

Er moet een eigen aansluiting op de riolering komen. Een minigemaal is nodig ten behoeve van de vuilwaterafvoer en aansluiting op de bestaande drukriolering. Via de site van de gemeente kan men de rioolaansluiting aanvragen.

Landschappelijke inpassing

De erfinrichting dient uitgevoerd te worden en in stand gehouden te worden volgens artikel 3.4 van de – als bijlage 2 bij dit ontwerpbesluit gevoegde – ruimtelijke onderbouwing. De erfinrichting moet vóór 31 maart 2026 worden uitgevoerd. Bij niet geslaagde beplanting, dient in het eerstvolgende plantseizoen opnieuw te worden uitgevoerd op de wijze beschreven en getekend in de landschappelijke inrichting;

Veiligheidsplan

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

Algemeen

Hetgeen vergund als zijnde wonen is weergegeven op pagina 58 van de ruimtelijke onderbouwing. Het overige deel van het kadastraal perceel LDE02G 114 mag niet worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Het perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied EHS', dit dient in stand gehouden te worden.

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;

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 april 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 bouwen van een woning.

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. 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.

Gemeente Boxtel, 7 oktober 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Ferry Buijs
Coördinator afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

- Afschrift aan Gemachtigde Groothuis Bouw B.V. vergunningen@groothuisbouw.nl

