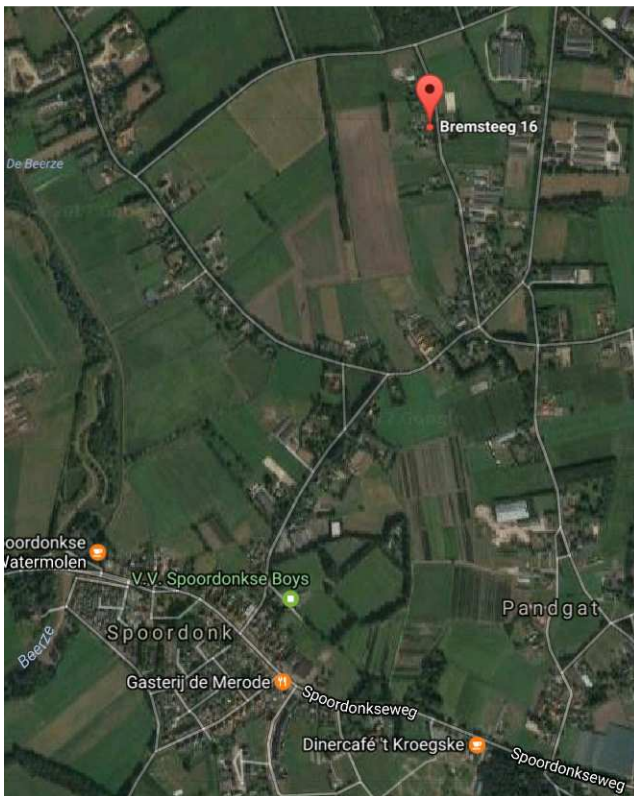


Ruimtelijke onderbouwing: Verbouwing woning Bremsteeg 16, Oirschot

Inleiding

Op 13 december 2016 is door de familie Cox een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een bijgebouw gelegen aan Bremsteeg 16 te Oirschot. De woning Bremsteeg 16 staat op het zelfde bouwvlak als de woning Bremsteeg 13. Het bestemmingsplan staat per bouwvlak één woning toe. Hierdoor is de woning niet positief bestemd. Om medewerking te kunnen verlenen aan de verbouwing van de woning moet, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, derde lid, van de Wabo, afgeweken worden van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze notitie dient als ruimtelijke onderbouwing voor de verzochte omgevingsvergunning.

Ligging projectlocatie



De locatie Bremsteeg 16 (*Kadastrale gemeente: Oirschot nummer: 1310 Sectie: H*) ligt in het buitengebied van de gemeente Oirschot.

Bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013", zoals dat op 16 december 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot. De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'bouwvlak'. Per bouwvlak is één woning toegestaan (artikel 19.2.2 onder c). De woning Bremsteeg 13 en Bremsteeg 16 staan binnen hetzelfde bouwvlak (zie afbeelding). De bestaande situatie is dus in strijd met het huidige bestemmingsplan.



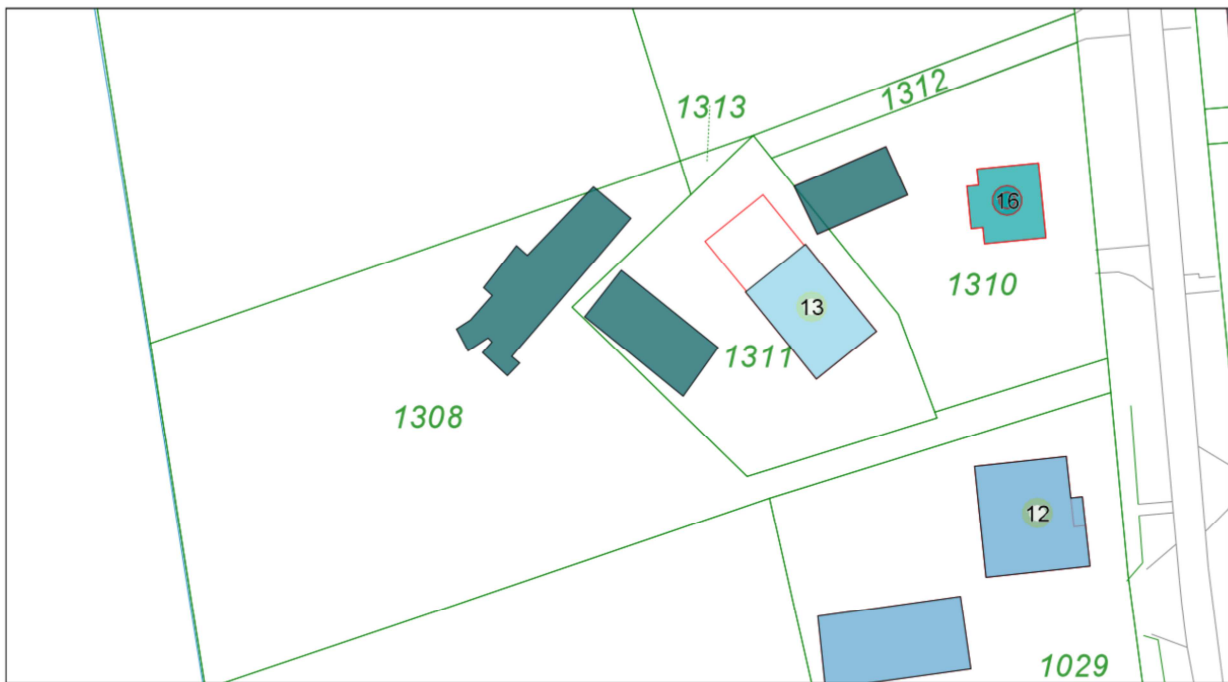
Verbeelding: bestemmingsplan Buitengebied Fase II 2013

Huidige situatie

De woningen Bremsteeg 13 en 16 betreffen twee vrijstaande woningen die binnen hetzelfde bouwvlak staan. Beide woningen zijn legaal tot stand gekomen, maar zijn in het huidige bestemmingsplan niet positief bestemd.



Afbeelding Bremsteeg 16



Kadastrale gegevens Bremsteeg 13 en 16

Verleende vergunningen:

Bremsteeg 13 in Oirschot

Op 14 januari 1986 (nummer 222-1985) en 27 mei 1986 (wijziging vergunning nummer 222-1985 d.d. 14 januari 1986) zijn vergunningen verleend tot het: "verbouwen en vergroten van de woning."

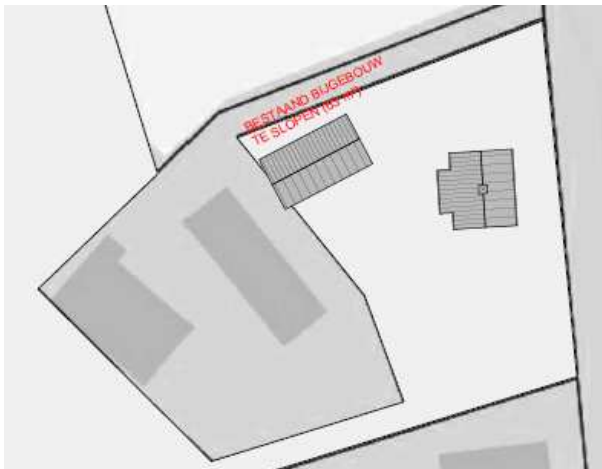
Deze vergunningen zijn onherroepelijk en zijn verleend op basis van artikel 47 der Woningwet (zie bijlagen 1 t/m 6).

Bremsteeg 16 in Oirschot

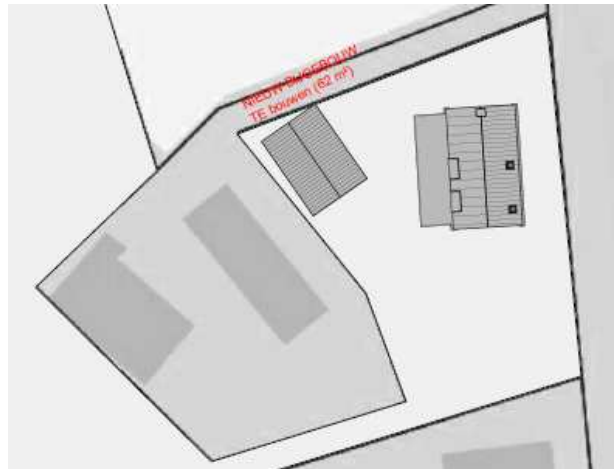
Op 27 april 1962 is een vergunning verleend om: "Te mogen oprichten een gebouw, bestemd voor woonhuis". Deze vergunning is onherroepelijk en is verleend op basis van artikel 6, eerste lid, sub a der Woningwet (zie bijlagen 1 t/m 6).

Gewenste situatie

Aanvrager wil de staande woning aan de Bremsteeg 16 verbouwen en een bestaand bijgebouw slopen en vervangen door een nieuw bijgebouw (oppervlakte 62 m²). De verbouwde woning heeft een inhoud van 503 m³.



Bestaande situatie



Gewenste situatie



Impressie: woning Bremsteeg 16

Beleidskader

Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. In de Verordening staan regels voor de volgende structuren ‘stedelijk gebied’, gemend landelijk gebied, de Groenblauwe mantel en de Ecologische hoofdstructuur. De locatie Bremsteeg 16 ligt in de Groenblauwe mantel. In artikel 6.7 staan de regels met betrekking tot wonen in de Groenblauwe mantel. In artikel 6.7 lid 1 staat dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

Bestaande burgerwoning

Wat op basis van de Verordening verstaan moet worden onder “bestaand” staat omschreven in artikel 2 lid 3. In artikel 2 lid 3 onder b staat dat onder ‘bestaand’ wordt verstaan: *datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is*. Beide woningen zijn met vergunning tot stand gekomen en vallen onder het overgangsrecht (zie bijlagen). Uit vaste jurisprudentie blijkt dat handhavend optreden tegen dergelijke situaties niet mogelijk is en dat dergelijke situatie in een volgend bestemmingsplan positief bestemd moeten worden.

De gemeente Oirschot onderzoekt momenteel de mogelijkheden om een aantal niet positief bestemde woningen in het buitengebied te legaliseren. In het kader van dat project (*Zicht op legalisatie*) hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden met medewerkers van de provincie. Tijdens die gesprekken is aangegeven dat woningen Bremsteeg 13 en 16 aangemerkt kunnen worden als bestaande burgerwoningen en dat positief bestemmen niet in strijd is met het provinciaal belang.

Conclusie

De verzochte omgevingsvergunning is niet in strijd met het provinciaal belang.

Gemeentelijk beleid

Nota van uitgangspunten ‘zicht op legalisatie’

Op 18 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 gewijzigd vastgesteld. Tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ingestemd met het onderzoeken van mogelijkheden van een herziening van het bestemmingsplan voor het positief bestemmen van woningen die zonder (of in afwijking van een) vergunning tot stand zijn gekomen in het buitengebied. De Nota van Uitgangspunten is een verdere concretisering van het raadsbesluit van 18 juni 2013.

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is om de uitgangspunten vast te stellen, zodat het college aan de hand van die uitgangspunten het bestemmingsplan ‘Zicht op legalisatie’ verder kan voorbereiden. Het doel van het bestemmingsplan ‘Zicht op legalisatie’ is duidelijkheid creëren over een aantal geïnventariseerde woningen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Het betreffen woningen die in het huidige bestemmingsplan Buitengebied niet als (zelfstandige) woning zijn bestemd, maar wel als zodanig in gebruik zijn. Deze situaties zijn de afgelopen jaren impliciet of

expliciet gedoogd. Via het bestemmingsplan worden, binnen de voorwaarden van het raadsbesluit van 18 juni 2013, indien mogelijk de woningen positief bestemd. Voor de woning waarbij positief bestemmen juridisch niet haalbaar blijkt, worden andere oplossingen gezocht, bijvoorbeeld een persoonsgebonden overgangsrecht of gedoogbeschikking. Hierdoor wordt duidelijkheid gecreëerd over de juridische status van alle geïnterpreteerde woningen. Dit traject wordt doorlopen in goed overleg met provincie en betrokken bewoners.

Uitgangspunt is dat via een bestemmingsplan zoveel mogelijk illegaal tot stand gekomen woningen, ontstaan vóór 1 mei 2002, positief bestemd worden. Hierbij gaan we op zoek naar de maximale ruimte binnen de bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders.

Uitgangspunten Bestaand recht

Wanneer vaststaat dat er sprake is van een bestaand recht wordt de betreffende (bedrijfs)woning positief bestemd. Per woning wordt een passende regeling opgenomen in het bestemmingsplan die recht doet aan de bestaande situatie. Er is zonder meer sprake van een bestaand recht als de betreffende woning tot stand is gekomen op basis van een bouwvergunning, of als de woning via een eerder bestemmingsplan of vrijstelling was toegestaan. Wanneer er geen sprake is van een zelfstandige woning, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een tussendeur, wordt de woning niet aangemerkt als een bestaand recht. Ook wanneer de woning in afwijking van een verleende vergunning is gerealiseerd, is er geen sprake van een bestaand recht. Mogelijk zijn deze woningen wel via een andere uitzonderingsregeling legaliseerbaar.

Conclusie

Het positief bestemmen van de woningen Bremsteeg 13 en 16 past binnen de door de gemeenteraad vastgesteld uitgangspunten voor het project 'Zicht op legalisatie'. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen twee separatie bouwvlakken opgenomen worden voor de woningen, waarbinnen de verzochte verbouwing direct mogelijk zou zijn. Omdat het bestemmingsplan nog in voorbereiding is, wordt vooruitlopend daarop, medewerking verleend aan de verbouwing via de aangevraagde omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan.

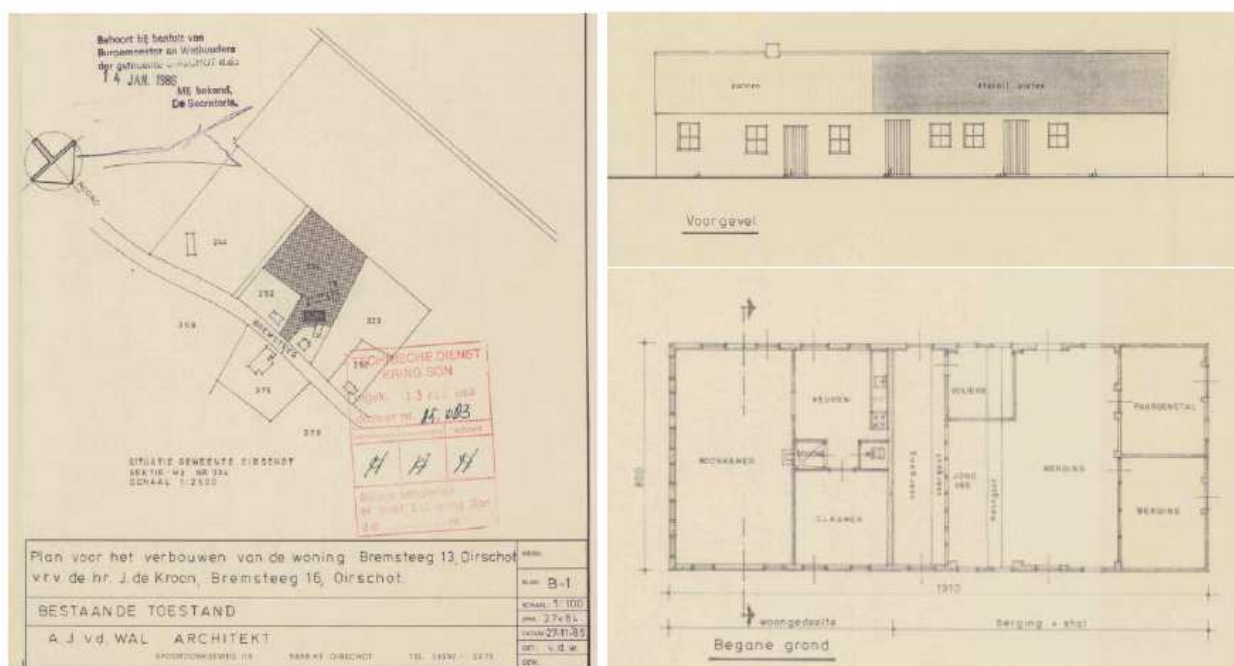
Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. De verzochte omgevingsvergunning maakt de verbouwing van een bestaande woning binnen een bestaand bouwperceel mogelijk. Het betreft een formalisatie van de feitelijke situatie, waarbij de bouw mogelijkheden slechts in beperkte mate toenemen. Er zijn geen effecten op de verschillende milieuaspecten te verwachten.

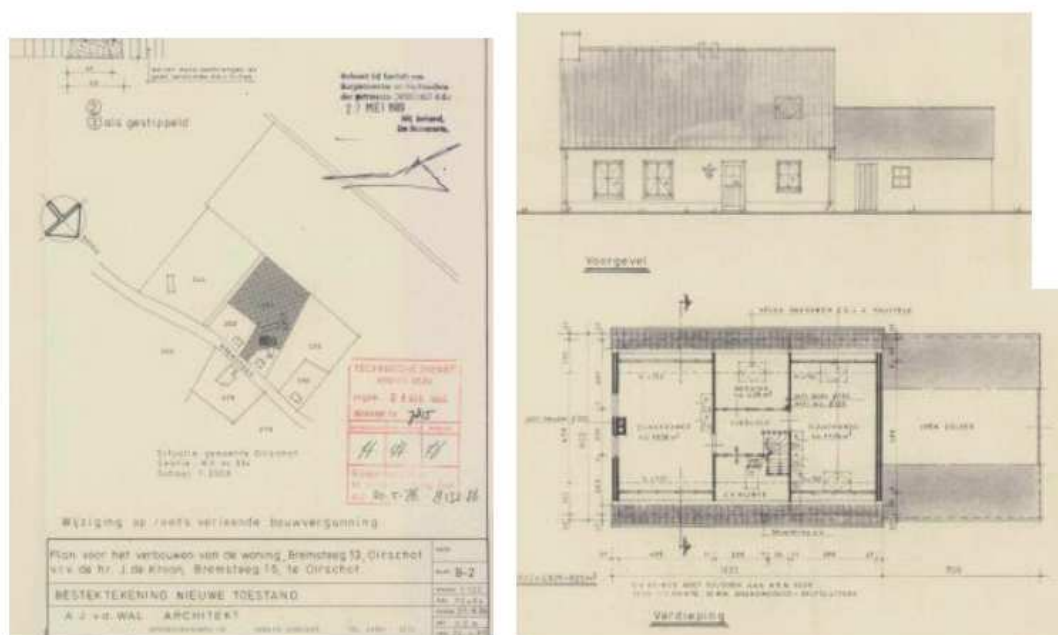
Financiële haalbaarheid

De kosten die met de voorliggend omgevingsvergunning en de uitvoering van het project gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Aanvrager heeft aangegeven deze kosten te kunnen dragen. Het project is daarmee financieel uitvoerbaar.

Bijlage 1



Originele vergunning: BVG0018463 / BVG0018464 bestaande situatie (Bremsteeg 13 Oirschot)



Gewijzigde vergunning: BVG0018465 nieuwe situatie (Bremsteeg 13 Oirschot)

Bijlage 2

Bv overgeschreven per 15/7/86. N

Bouwvergunning (art. 47 woningwet)		
Gemeente	Datum	Nummer
O I R S C H O T	14 januari 1986	222-1985

Burgemeester en wethouders van de bovengenoemde gemeente;

gezien het verzoek ingediend door . . . de heer ~~J. de Koon~~ *ADA v.d. Wildenberg*
 wonende aan het adres Bremsteeg 16- 13
 in de gemeente 5688 LL OIRSCHOT

gedagtekend 2 december 1985 en ingekomen op 12 december 1985
 waarbij vergunning wordt gevraagd tot het ¹⁾ verbouwen en vergroten van de woning

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oirschot
 sectie II nummer(s) 334 , plaatselijk gemerkt Bremsteeg 13

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht van 31 december 1985, nr. 11.955-85;

gelet op de artikelen 47 en volgende van de woningwet en op de bouwverordening dezer gemeente;

besluiten:

- de gevraagde bouwvergunning te verlenen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig geaarmerkte bouwplan met omschrijving;
- aan deze vergunning de volgende voorwaarde(n) te verbinden:
 - Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen;
 - Van de toe te passen pannen en gevelstenen moet een monster ter goedkeuring worden overgelegd aan de ambtenaar van het bouwtoezicht, p/a gemeentehuis Oirschot;
 - Met werkzaamheden van constructieve aard mag eerst dan worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende statische berekeningen en tekeningen in duplo zijn ingediend bij en goedgekeurd door de Technische Dienst Kring Son voor bouw- en woningtoezicht, Kerkstraat 8 te Son;
 - De stalen balk in de verdiepingsvloer moet worden omkleed met een brandverend materiaal van ten minste 60 minuten.

Inhoud : 500 m³.
 Vastgestelde bouwkosten f 150.000,--.

Leges

Burgemeester en wethouders voornoemd,
 De secretaris, De burgemeester,
(J.P.C.M. Vriens) *(P.A.M. Sanders)*

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

¹⁾ Hier invullen: plaatsen/geheel of gedeeltelijk oprichten/vernieuwen of veranderen/vergroten

Zie ommezijde

Originele vergunninghouder: nummer 222-1985 d.d. 14 januari 1986 (Bremsteeg 13 Oirschot)

Bouwvergunning (inclusief wijziging) per 15 juli 1986 overgeschreven op naam van de heer A.D.A. van den Wildenberg, Bremsteeg 13, Oirschot.

 **GEMEENTE OIRSCHOT**

Burgemeester en Wethouders van Oirschot;

In hun vergadering van 27 mei 1986;

Overwegende, dat zij bij besluit van 14 januari 1986, nummer 222-1985 aan de heer J. de Kroon, wonende te Oirschot aan het adres Bremsteeg 16, bouwvergunning hebben verleend voor het verbouwen en vergroten van de woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie H, nummer 334, plaatselijk gemerkt Bremsteeg 13;

dat vergunninghouder, voornoemd, voornemens blijkt te zijn vorenbedoeld bouwplan gedeeltelijk te doen uitvoeren in afwijking van de bij de genoemde bouwvergunning behorende tekening en wel met name voor wat betreft veranderingen, die betrekking hebben op algehele nieuwbouw;

dat tegen de voorgenomen gewijzigde uitvoering van het onderhavige bouwplan geen bezwaren bestaan;

dat vorengenoemd besluit d.d. 14 januari 1986, nummer 222-1985, in verband met een en ander dient te worden gewijzigd;

gezien het advies d.d. 20 mei 1986, nummer 8.132-86 van de Directeur van de Technische Dienst Kring Son voor bouw- en woningtoezicht, Kerkstraat 8 te Son;

gelet op het bepaalde in artikel 47, lid 1, van de Woningwet;

b e s l u i t e n :

Vorengenoemd besluit van 14 januari 1986, nr. 222-1985, te wijzigen in diervoege, dat de daarbij behorende tekening, blad B-2, komt te vervallen en daarvoor in de plaats wordt gesteld de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening, blad B-2 (gewijzigd 24 april 1986).

Inhoud: 500 m³
Meerkosten: f 22.500,--
Leges: f

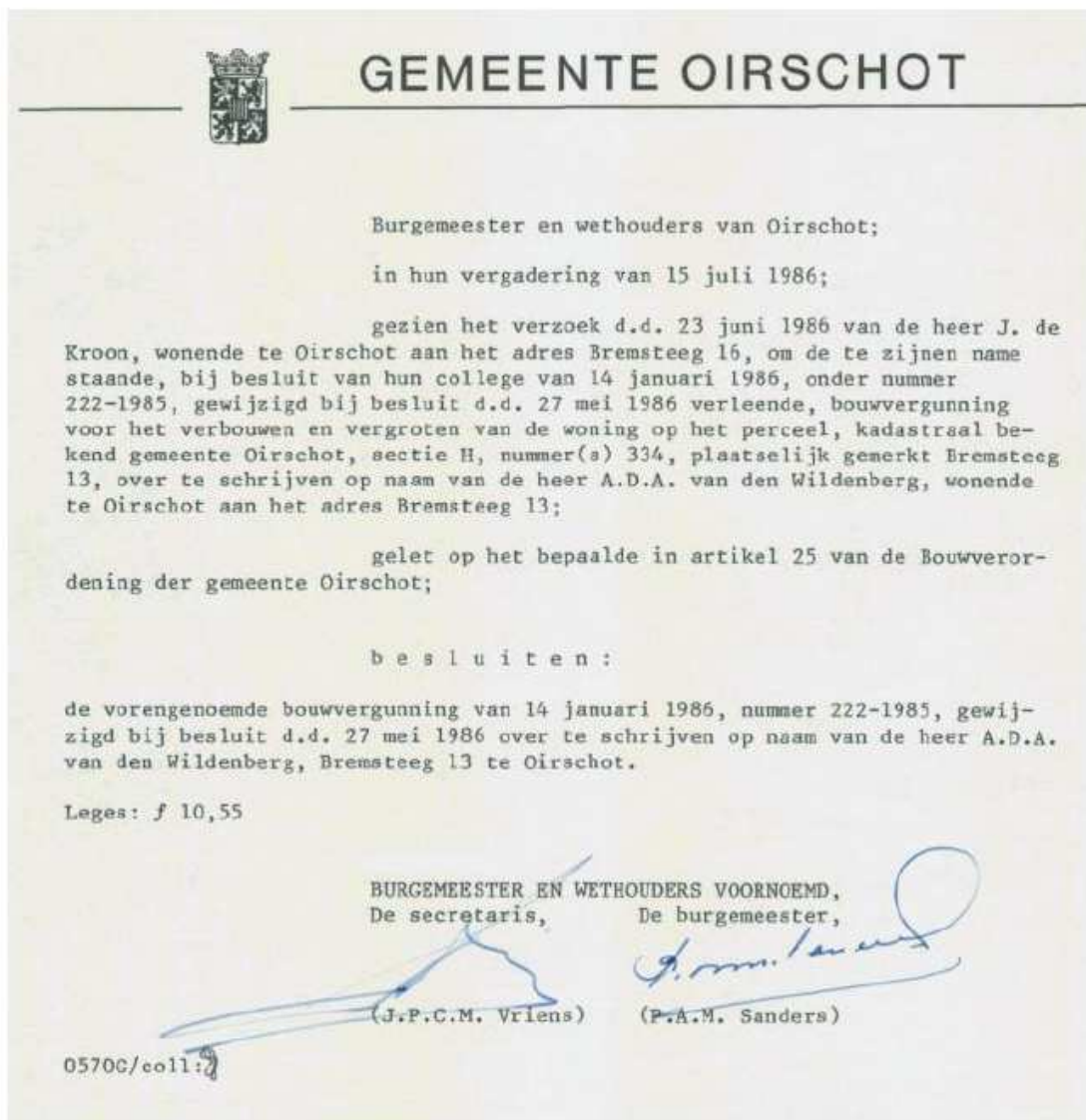


BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VOORNOEMD,
De secretaris, De burgemeester,

 
(J.P.C.M. Vriens) (P.A.M. Sanders)

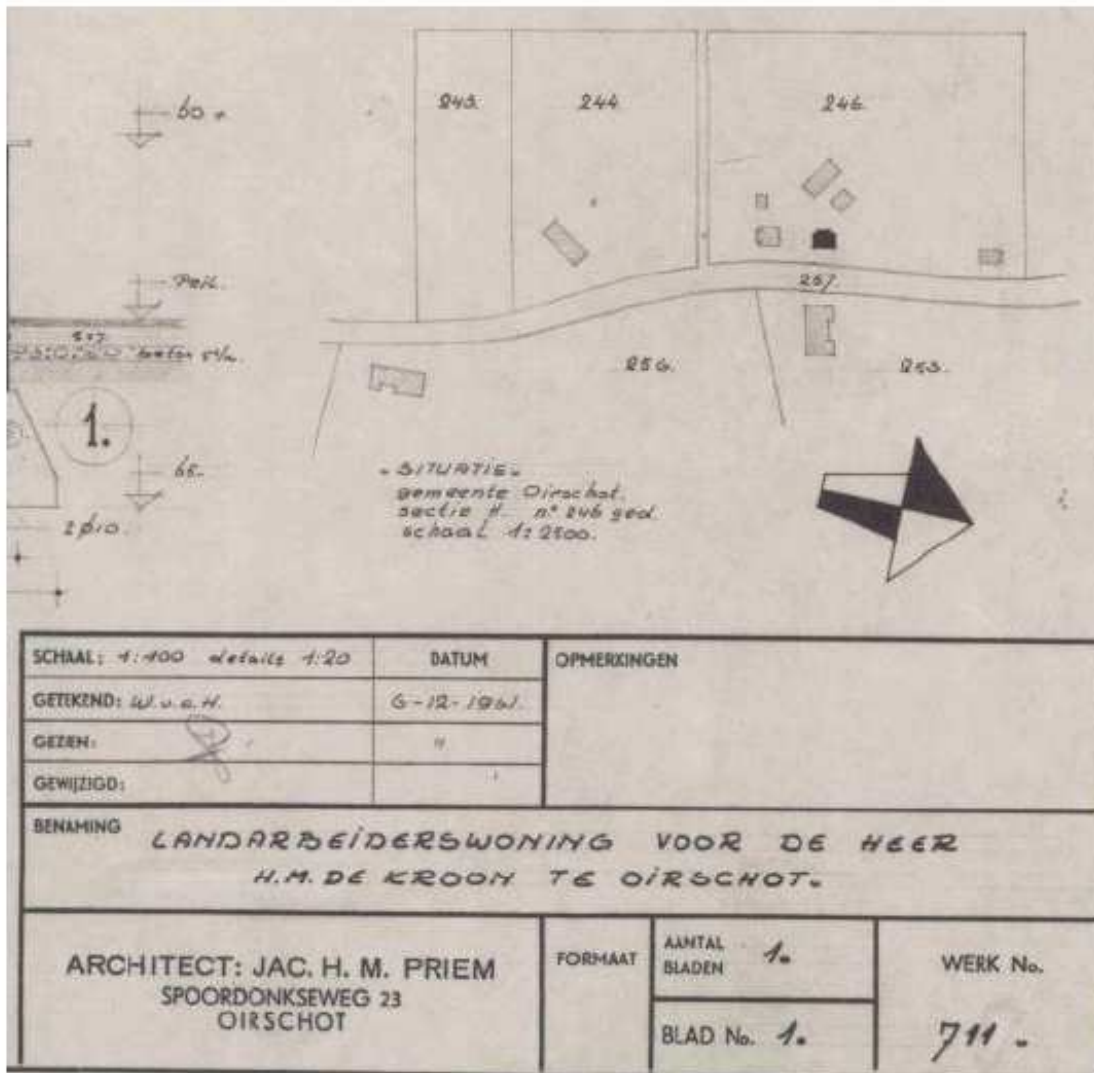
vdvl/vae
coll: 

Wijziging vergunninghouder: geen kenmerk, d.d. 15-07-1986 (Bremsteeg 13 Oirschot)

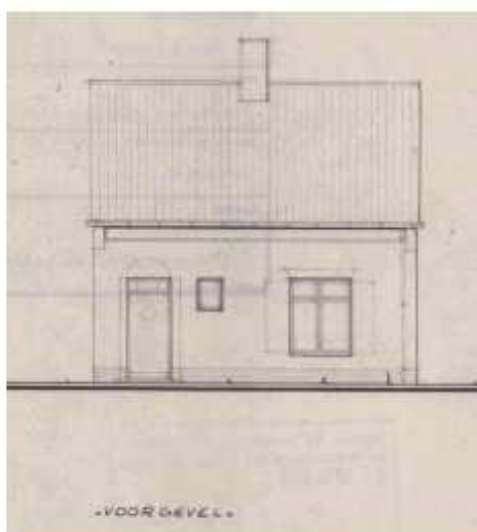


Wijziging vergunninghouder : De heer A.D.A. van den Wildenberg,
wonende te Oirschot aan het adres: Bremsteeg 13.

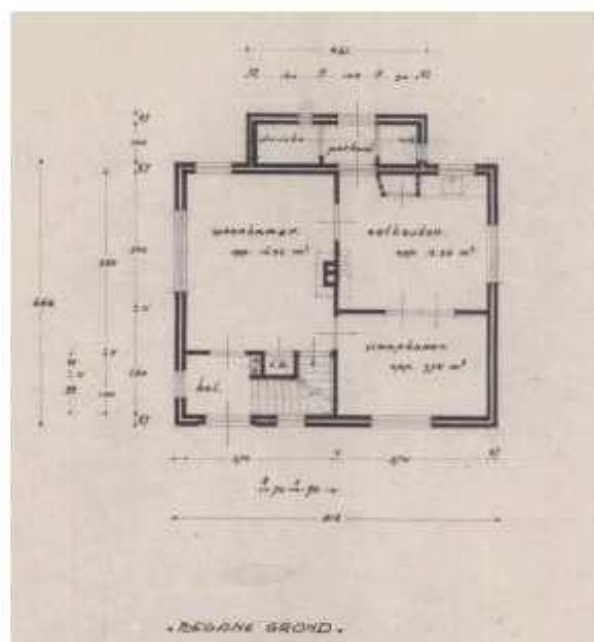
Bijlage 5



Originele vergunning: BVG0004257 nieuwe situatie



Originele vergunning:
BVG0004257 nieuwe situatie



1292.
Bramsteeg 16

Agenda nr. _____

**VERGUNNING tot het ^{OPRICHTEN}
^{VERNIEUWEN}
^{VERANDEREN}
^{UITBREIDEN} van een GEBOUW**
(Art. 6, eerste lid, lett. a der Woningwet)

Burgemeester en Wethouders van OIRSCHOT;

beschikkende op het verzoekschrift d.d. 11 december 1961

van de heer Hmr. Mr. de Kroon, van beroep landbouwer, wonende
te Oirschot aan het adres: Bramsteeg 16 69,

om op het perceel: kadastraal bekend Gemeente Oirschot sectie H
nr. 246 plaatselijk genaamd "Spoordoonk"

te mogen oprichten een gebouw, bestemd
voor woonhuis;

gelet op art. 6, eerste lid, sub a der woningwet;
mede gelet op de bepalingen der bouwverordening van die gemeente;

BESLUITEN:

aan de heer Hmr. Mr. de Kroon voornoemd,
de gevraagde vergunning te verlenen, volgens bijbehorende tekening(en) en verdere bescheiden.

Oirschot, de 27 april 1962

Burgemeester en Wethouders voornoemd.

De Secretaris, De Burgemeester,

[Handwritten signature] *[Handwritten signature: Ch. Heger]*

1/10