

Activiteit: Gebruiken van de gronden in strijd met het bestemmingsplan

De aanvraag

Op 1 oktober 2012 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning fase 1 ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om een verzoek van:

A.L. Borgsteijn, Gravin Helenastraat 24, 5221 CB 's-Hertogenbosch voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimtewoning met één bijgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie I, nummer 889, plaatselijk bekend Deutersestraat ong. te Cromvoirt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer U1 20125003.

Procedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo en is behandeld met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteit: gebruiken van de gronden in strijd met het bestemmingsplan en kan worden verleend met een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (projectafwijkingbesluit). Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daaruit is gebleken dat de aanvraag voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, evenals het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit zijn de gegevens en stukken die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt 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). De aanvraag is getoetst aan de hand van de Mor, is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het hier een aanvraag betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5, lid 1 Bor is voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De raad van de gemeente Vught heeft, gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor, op 10 februari 2011 besloten dat de verklaring van geen bedenkingen niet nodig is voor projecten c.q. activiteiten die passen binnen een structuurvisie of een ander sectoraal ruimtelijk beleidsdocument dat als zodanig door hem is vastgesteld. Omdat de aanvraag past binnen de gebiedsvisie Buitengebied (vastgesteld op 20 september 2012), is de verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

Overwegingen

De volgende overwegingen liggen aan deze beslissing ten grondslag:

1. Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

In de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant (VRNB) zijn nadere regels gesteld voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. In 2006 is door Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de nadere regels vastgelegd, zoals bedoeld in de VRNB, waardoor aan de regeling kan worden deelgenomen. Deze regels zijn gesteld in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Tenminste moeten aan bod komen, dat een bouwtitel is aangekocht in ruil voor de eerdergenoemde sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Bouwtitel

De ontwikkelaar heeft een overeenkomst ter saldering in het kader van de 'Regeling Ruimte voor Ruimte' ingediend. Daarmee is een bouwtitel gekocht en wordt voldaan aan de verplichtingen uit de ruimte voor ruimteregeling. Zeker is gesteld dat voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen, die in gebruik waren voor intensieve veehouderij. De bouwtitel is goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkelaar heeft een beplantingsplan ingediend. Het beplantingsplan voldoet aan de eis van een goede landschappelijke inpassing. De zekerheidstelling van deze landschappelijke inpassing wordt geborgd in de realisatieovereenkomst die door de ontwikkelaar is ondertekend.

2. Planologisch regime

Het oprichten van een woning op het onderhavige perceel past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' en het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. Op dit perceel rust een agrarische bestemming en die laat het oprichten van een burgerwoning niet toe. Op 20 september 2012 heeft de gemeenteraad ook de gebiedsvisie Buitengebied vastgesteld. De gebiedsvisie bevat het beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de gebiedsvisie wordt het onder andere in Cromvoirt mogelijk gemaakt om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling een nieuwe woning op te richten. De onderhavige woning valt onder deze regeling.

De ontwikkelaar heeft gekozen voor een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag wordt gefaseerd ingediend. In de eerste fase worden de planologische belemmeringen weggenomen, zoals het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, en in de tweede fase de overige aspecten, zoals de bouwactiviteiten, de inrit en de overige voorzieningen. Inmiddels zijn de benodigde bescheiden ingediend voor het verkrijgen van de Wabo omgevingsvergunning van fase 1. Voordat fase 1 in procedure kan gaan moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en een definitief ontwerp fase 2.

Ruimtelijke onderbouwing

De bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de voorgenomen activiteit past binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante milieu- en ander ruimtelijke en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Welstand

Dit bouwplan wordt beschouwd als het definitief ontwerp fase 2. Op 30 oktober 2012 is het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden, dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

3. Stedenbouwkundige inpassing

De woning bestaat uit een tot anderhalve bouwlaag met kap en wordt afgedekt met een zadeldak. Er wordt gebruikt gemaakt van bruinrode baksteen, antracietkleurige dakpannen en natuurlijke materialen. De woning wordt uitgevoerd in natuurtinten. Het bijgebouw bij de woning krijgt eenzelfde stijl en kleurstelling als de woning. Het ontwerp heeft een landelijk moderne uitstraling passend binnen de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

4 Parkeren en ontsluiting

Op grond van de Parkeernota dient rekening te worden gehouden met de parkeerplaatsverplichting en te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat is volgens de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Het plan voorziet daarin; er wordt geparkeerd op eigen terrein. De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Deutersestraat.

Wettelijk vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo bevat, bepaalt artikel 6.18 van het Bor dat artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Volgens het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro is de aanvraag om omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor vooroverleg toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant (GS) en het Waterschap De Dommel. Zowel GS als het Waterschap de Dommel stemmen in met het bouwplan. De overlegreacties zijn verwoord in het 'Verslag vooroverleg omgevingsvergunning fase 1 U1 20125003'.

Hogere Waarden

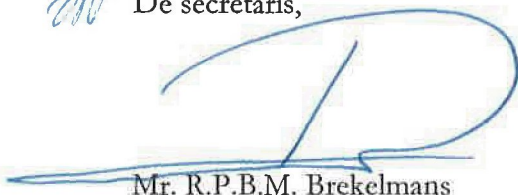
Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeer worden overschreden. De aanvrager heeft een verzoek ingediend om vaststelling van de hogere waarden. Voor deze aanvraag wordt een aparte procedure gevoerd

Ter inzage legging

Vanaf donderdag 14 maart tot en met woensdag 24 april 2013 hebben de aanvraag om omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarden met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 28 mei 2013.

Mij bekend,
De secretaris,



Mr. R.P.B.M. Brekelmans