

Bijlage IV : Ruimtelijk afwegingskader Omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (U1 20115001)

Activiteit: Planologische afwijking van het gebruik

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 3 mei 2011 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om een verzoek van: Woonwijze, Secretaris van Rooijstraat 17, 5261 EP Vught. De aanvraag is geregistreerd onder nummer U1 20115001.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- a. het slopen van de zes op de percelen aanwezige woningen;
- b. het bouwen van twaalf sociale woningen met berging.

In de volgende fase worden de activiteiten slopen en bouwen aangevraagd.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten: planologische afwijking van het gebruik.

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 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 Ministeriele 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 beleids-document dat als zodanig door hem is vastgesteld (zoals het gemeentelijk woningbouwprogramma), dan wel bij de vaststelling als zodanig is aangewezen. Omdat de aanvraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, is het college van burgemeester en wethouders in deze bevoegd op de aanvraag te beslissen.

Wettelijk vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo-projectafwijkingsbesluit bevat, bepaalt artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (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 het projectafwijkingsbesluit voor vooroverleg toegezonden aan de Provincie Noord-

Brabant, het Waterschap De Dommel en de VROM-Inspectie Regio Zuid. Zowel de Provincie Noord-Brabant als het Waterschap de Dommel stemmen in met het bouwplan. Van de VROM-Inspectie Regio Zuid is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen.

Ter inzage legging

Vanaf 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 hebben de aanvraag om omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop is verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Overwegingen

De volgende overwegingen liggen aan deze beslissing ten grondslag:

1. Stedenbouwkundige inpassing

Het ontwerp bestaat uit drie blokken van vier koopwoningen. Er wordt op de begane grond een aanbouw gerealiseerd met een slaap- en badgelegenheid. Daardoor zijn de woningen geschikt voor de huisvesting van woningzoekenden in diverse doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen). Hoewel ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een toename van de bouwvolumes van de drie blokken, passen de woningen in het open, dorpse bebouwingsbeeld van de Loverensestraat. De woningbouwblokken dragen door hun massa (één bouwlaag en kap met wolfseinden), gevelindeling, materialisering en kleurstelling het karakter van langgevelboerderijen. Ook het naar achteren verleggen van de voorgevelrooilijn bij de blokken op de locatie Loverensestraat 21 t/m 27 draagt bij aan het dorpse beeld. De nieuwbouw is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van Cromvoirt en is daardoor in overeenstemming met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat ervan uitgaat dat woningbouw moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden, dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. Ruimtelijke onderbouwing

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan “Kern Cromvoirt 1981” en bestemd tot “Woondoeleinden B”. Op de grond bestemd voor ‘Woondoeleinden B’ mogen uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd. De bouw van de woningen is in strijd met de bestemmingsplanregels. Nu de aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, is de enige mogelijkheid om mee te werken aan dit bouwplan, het toepassing geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Hierin is aangegeven dat indien de activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, de omgevingsvergunning kan worden verleend. De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de voorgenomen activiteit past binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Alle relevante milieu- en ander ruimtelijke en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3. Inpassing in woningvoorraad

Met het bouwplan worden de bestaande zes woningen vervangen door twaalf nieuwe woningen. Dit betekent een effectieve vermeerdering van de woningvoorraad met zes woningen. Deze vermeerdering komt ten laste van het richtgetal voor de toegelaten ontwikkeling (toename) van de woningvoorraad. De zes woningen komen ten laste van de in elk productiejaar gereserveerde incidentele gevallen en passen binnen de woningvoorraad.

4. Parkeren en ontsluiting

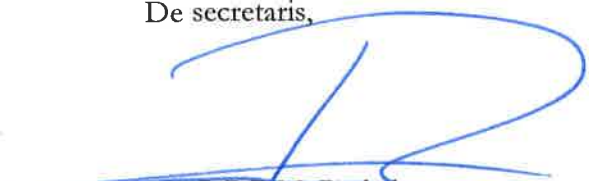
Op grond van de Parkeernota dient rekening te worden gehouden met de parkeerplaatsverplichting en te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat is volgens de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Het plan voorziet daarin; er wordt rekening gehouden met 18 parkeerplaatsen. Omdat als uitgangspunt is genomen, dat zo weinig mogelijk invloed op het straatbeeld wordt uitgeoefend, zijn de parkeerplaatsen zo veel mogelijk direct bij de woningen ondergebracht. De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de Loverensestraat.

5. Aantal woningen

De zes woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wooneisen en moeten worden vervangen. Naar aanleiding van een woonwensenonderzoek heeft Woonwijze ingestoken op de behoefte, die uit dit onderzoek is gevolgd. Dat is de realisering van levensbestendige woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Met de twaalf woningen is zowel een kwalitatief hoogwaardig plan als een financieel haalbaar plan mogelijk.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught in zijn vergadering van 28 februari 2012.

Mij bekend,
De secretaris,



Mr. R.P.B.M. Brekelmans