



DEFINITIEF BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteiten het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het (ver)bouwen van een bouwwerk

Burgemeester en wethouders hebben op 26 juni 2020 van [REDACTED] een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een winkelpand naar een benedenwoning op het perceel Lepelstraat 1A te Sint Anthonis.

Definitief besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het transformeren van een winkelpand naar een benedenwoning op het perceel Lepelstraat 1A te Sint Anthonis. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- A. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo;
- B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wabo.

Bovenstaande overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de voorschriften zoals opgenomen op bladzijde 5 van deze vergunning.

De inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is opgenomen op bladzijde 4 van deze vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo jo. afdeling 3.4 van de Awb.

De aanvraag met bijlagen is o.a. getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis" en het bestemmingsplan "Herziening Kernen Sint Anthonis".

De aanvraag voldoet aan bovenstaande wet- en regelgeving en de omgevingsvergunning kan worden verleend. De aanvraag is aangevuld op de volgende data:

- 19 augustus 2020;
- 8 en 22 september 2020.

Bestemmingsplan

De locatie van de te realiseren woonruimte is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis" en hierin bestemd tot 'Centrum -1'. Het realiseren van een extra woonruimte is in strijd met de planregel artikel 6.1 onder c. In het bestemmingsplan "Herziening Kernen Sint Anthonis" wijzigt de bestemming en ook de planregels voor dit perceel en op dit onderdeel niet.

Enkel met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo voor de activiteit planologische afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het plan. De strijdigheid met het bestemmingsplan is verder uitgewerkt bij de inhoudelijke beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Overweging

De aanvraag is getoetst aan de structuurvisie en aan een goede ruimtelijke ordening. Het meewerken aan dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en voorziet in een doelmatige herbestemming van een deel van de bebouwing welke voor de ter plekke gevestigde detailhandel werd gebruikt. De behoefte aan m² detailhandel neemt af waardoor leegstand een gevolg is bij het

uitblijven van een doelmatige herbestemming. Er is behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen zijn en het plan ruimtelijke gezien acceptabel is. Er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen te verwachten.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Ook is een afschrift naar het waterschap Aa en Maas toegestuurd. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken lag voor eenieder ter inzage gelegen van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijze(n) ingediend.

Sint Anthonis, 4 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,



2021.01.04

09:06:11 +01'00'

Oswin Eurlings
Senior vakspecialist ruimtelijke ontwikkeling

Beroep en inwerkingtreding

Tegen dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden aangetekend door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit;

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/> (DigiD noodzakelijk).

De beschikking 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.

Om de schorsing van het besluit te bewerkstelligen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het besluit eerst in werking nadat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

Overzicht bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel van dit besluit uit en zijn als zodanig gewaarmerkt.

Ingekomen op 22 september 2020:

- Tekening aanzichten, doorsneden en plattegronden;
- Tekening fundering, balken en dakconstructie.

Ingekomen op 8 september 2020:

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlage II Berekening bijdrage ruimtelijk fonds.

Ingekomen 19 augustus 2020:

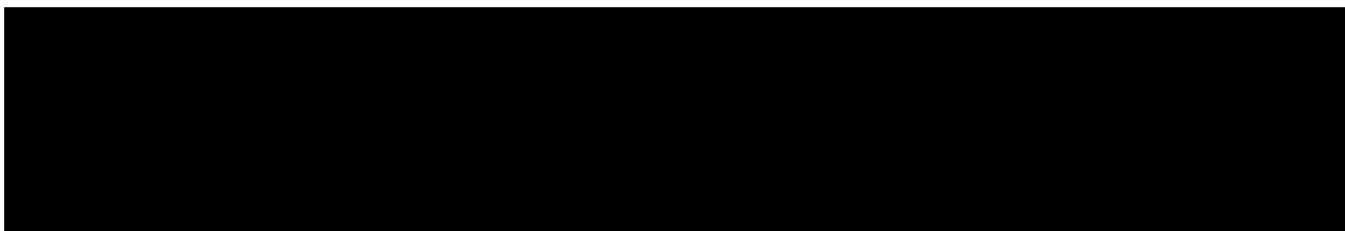
- Daglicht en ventilatie;
- Tekening gebruiksfuncties.

Ingekomen op 26 juni 2020:

- Aanvraagformulier.

Leges

Op grond van de geldende legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van deze aanvraag de onderstaande leges verschuldigd.



Voor het betalen van dit legesbedrag zal nadat een definitief besluit is genomen een nota worden toegezonden.

Bij deze nota wordt vermeld op welke manier eventueel bezwaar kan worden gemaakt tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Inhoudelijke beoordeling

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het transformeren van een winkelpand naar een benedenwoning op het perceel Lepelstraat 1A te Sint Anthonis.

A. Activiteit: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Geldende bestemmingsplan

Het perceel Lepelstraat 1A in Sint Anthonis is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis" en hierin bestemd tot 'Centrum - 1'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Het realiseren van een extra woonruimte is in strijd met de planregel artikel 6.1 onder c. In het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Kernen Sint Anthonis" wijzigt de bestemming en ook de planregels voor dit perceel en op dit onderdeel niet.

Mogelijkheid om af te wijken

Enkel met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo voor de activiteit planologische afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het plan.

Motivatie om af te wijken

De aanvraag is getoetst aan de structuurvisie en aan een goede ruimtelijke ordening. Het meewerken aan dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en voorziet in een doelmatige herbestemming van de bebouwing welke voor de ter plekke gevestigde detailhandel werd gebruikt. De behoefte aan m² detailhandel neemt af waardoor leegstand een gevolg is bij het uitblijven van een doelmatige herbestemming. Er is behoefte aan woningen binnen de gemeente en in de regio. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen zijn en het plan ruimtelijke gezien acceptabel is. Er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen te verwachten.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing, de overige bijlagen bij dit besluit en motivatie in dit besluit is de conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en medewerking aan het plan verleend kan worden.

B. Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a. van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening, het Bouwbesluit en aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan of hiervan wordt afgeweken als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Voor de toetsing aan de geldende bestemmingsplannen wordt verwezen naar de beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bouwverordening en Bouwbesluit 2012 (technische toets)

Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften. Omdat de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 een directe werking hebben dient te allen tijde voldaan te worden aan de daarin opgenomen bepalingen. Dit betekent dat het bouwen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn onderstaande voorschriften verbonden:

Algemeen

1. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

2. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
3. De statische tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en houtconstructies dienen tijdig doch minimaal 3 weken voor het betreffende onderdeel in uitvoering wordt genomen, digitaal (postbus@sintanthonis.nl) ter controle te worden ingediend.