



DEFINITIEF BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteiten het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het (ver)bouwen van een bouwwerk mede op basis van de pilot “Keurmerk garantiewoningen” vastgelegd in de Crisis- en herstelwet

Burgemeester en wethouders hebben op 23 mei 2018 van de heer T.G.M. Selten, Beekstraat 17, 5843AJ Westerbeek een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de vervangende nieuwbouw van de woning (bouwen en afwijken bestemmingsplan) op het perceel Beekstraat 17 te Westerbeek, kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie G en nummer 294.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 2.10 van de Wabo juncto artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de vervangende nieuwbouw van de woning op het perceel Beekstraat 17 in Westerbeek. 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 getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de Nota Ruimte, de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de Verordening ruimte Noord-Brabant, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voorschriften van de bestemmingsplannen “Kleine Kernen” en “Kleine Kernen 1^e herziening”.

De aanvraag voldoet aan bovenstaande wet- en regelgeving en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Sint Anthonis op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het planvoornemen ziet toe op een plan welke passend is binnen de structuurvisie en er is geen sprake van een nieuwbouwlocatie of de bouw van een cluster van meer dan 5 woningen. Op grond van artikel 3 onder a. en b. van genoemd raadsbesluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Bestemmingsplan

Het perceel Beekstraat 17 in Westerbeek is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen “Kleine Kernen” en “Kleine kernen 1^e herziening” en hierin bestemd tot deels ‘Tuin’ en deels ‘Wonen’.

De bestaande woning op het perceel zal gesloopt worden en gedeeltelijk op een andere plek worden herbouwd. De nieuwe woning is gedeeltelijk in de bestemming ‘Tuin’ gesitueerd en gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

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 strijdigheden met de bestemmingsplannen zijn verder uitgewerkt bij de inhoudelijke beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Overweging

De gevraagde vervangende nieuwbouw op een gedeeltelijk andere locatie op het perceel maakt doelmatig en toekomst bestendig gebruik van het bestaande woonperceel mogelijk. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is een integrale omgevingstoets uitgewerkt en gemotiveerd waarom medewerking ruimtelijke gezien acceptabel is.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 30 oktober 2018 tot en met 10 december 2018. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijze(n) ingediend. Het definitieve besluit is gelijk aan het ontwerpbesluit.

Sint Anthonis, 19 december 2018

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,

O.E. Eurlings
Casemanager omgevingsvergunningen

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 vormen onderdeel van dit besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt.

Ingekomen op 23 mei 2018:

- Aanvraagformulier;
- Tekening, plattegrond begane grond en 1^e verdieping B01;
- Tekening, plattegrond zolder en dak B02;
- Tekening, gevelaanzichten B03;
- Tekening, doorsneden B04;
- Situatietekening nieuw;
- Verklaring kwaliteitsborging;
- Ruimtelijke onderbouwing.

Leges

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

Bouwkosten	€ 169.500,--	
Leges activiteit bouwen		€ 6.606,20
Vermindering leges activiteit bouwen, i.v.m. 'Pilot keurmerk garantiewoning' -25%		-€ 1.651,55
Leges activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (projectbesluit)		€ 2.637,00
Beoordeling bodemonderzoek		€ 210,00
Teruggave leges vooroverleg (ons kenmerk Z/17/026566)		-€ 152,00
Totaal		€ 7.649,65

Voor het betalen van dit legesbedrag zal na definitieve besluitvorming 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 de vervangende nieuwbouw van de woning (bouwen en afwijken bestemmingsplan) op het perceel Beekstraat 17 in Westerbeek.

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

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

Het perceel Beekstraat 17 in Westerbeek is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen "Kleine Kernen" en "Kleine kernen 1^e herziening" en hierin deels bestemd tot 'Tuin' en deels tot 'Wonen'.

De bestaande woning op het perceel zal gesloopt worden en gedeeltelijk op een andere plek worden herbouwd. De nieuwe woning is gedeeltelijk in de bestemming 'Tuin' gesitueerd en grotendeels buiten het bouwvlak voor de woning binnen de woonbestemming. Het plan is hiermee in strijd met artikel 18.1 en artikel 21.2.1, onder a van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

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 nieuwe situering van de te herbouwen woning is logisch op het perceel. Doordat het een hoekperceel is moet er extra rekening gehouden worden met de voorgevelrooilijn voor de woning(en) in de aangrenzende zijstraat. In dit plan is hiermee rekening gehouden. Voor een verdere ruimtelijke motivatie wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Er zijn nadere voorschriften verbonden aan het afwijken van de bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in het onderdeel 'voorschriften'.

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.

Pilot "Keurmerk garantiewoningen"

In artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is bepaald dat ten aanzien van aanvragen om een omgevingsvergunning, die betrekking hebben op de bouw van nieuw te bouwen grondgebonden woningen, waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt, de preventieve toets aan het Bouwbesluit door de gemeente vervalt.

De waarborginstellingen toetsen de bouwplannen aan het Bouwbesluit en zien er op toe dat het bouwwerk uitgevoerd wordt conform het Bouwbesluit. Deze kwaliteitsborging vindt plaats tijdens de uitvoering van de bouw en de oplevering van het werk.

Door aanvrager is aangetoond dat het plan door een waarborginstelling is geaccepteerd. Om die reden is dit bouwplan alleen getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Voor de toetsing van het plan aan de voorschriften van de geldende bestemmingsplan wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2. De bestaande woning moet eerst volledig gesloopt worden voordat gebruik gemaakt mag worden van deze vergunning.

Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

3. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
4. Van deze omgevingsvergunning mag pas gebruik gemaakt worden nadat is gebleken dat er geen sprake (meer) is van (ernstige) verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.
Om te kunnen vaststellen of er sprake is van (ernstige) verontreiniging dient minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een aanvullend verkennend bodemonderzoek te worden overgelegd aan het bevoegd gezag dat uitgevoerd is na de sloop van de bestaande bebouwing. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk op de deellocatie waar nog bebouwing aanwezig is. Dit aanvullend bodemonderzoek kan pas worden uitgevoerd na sloop. Sloopwerkzaamheden worden, conform regionaal bodembeleid, als een bodembedreigende activiteit beschouwd. Ondergrond en grondwater hoeven niet meer te worden onderzocht (als blijkt dat de sloopwerkzaamheden niet geleid hebben tot bodemverontreiniging). Het aanvullend bodemonderzoek beperkt zich dus tot de bovengrond ter plaatse van het gedeelte van de slooplocatie waar in de toekomst opnieuw gebouwd gaat worden.
5. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet mogen de woningen, waarvoor deze vergunning is verleend, niet in gebruik worden gegeven of genomen indien:
 - a. de bouw van deze woningen niet gereed is gemeld, en
 - b. voor het betreffende bouwplan geen waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning is afgegeven en een afschrift daarvan aan ons is verstrekt (digitaal via postbus@sintanthonis.nl of per post via Postbus 40, 5845 ZG Sint Anthonis onder vermelding van het kenmerk Z/18/027755)