



Uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk, mede op basis van de pilot 'Keurmerk garantiewoningen' vastgelegd in de Crisis- en herstelwet en de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders hebben op 17 oktober 2016 van de heer A.G.P. Prinsen, Hank 31, 5446XE te Wanroij een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Hank 31A te Wanroij.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een woning en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Hank 31A te Wanroij. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- A. 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. (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo.

De inhoudelijke beoordeling, voor zover van toepassing, van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is opgenomen op bladzijde 3 en 4 van dit besluit. De voorschriften zijn te vinden op bladzijde 5 van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag 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 2014 en de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', 'Buitengebied, Veegplan 1' en 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis'.

De aanvraag voldoet, na aanvulling, 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 (vvgb) ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het hier voorliggende plan past binnen het vastgestelde delegatiebesluit. Een vvgb van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is gepubliceerd op 12 december 2016 en lag voor eenieder ter inzage van 13 december 2016 tot en met 23 januari 2017. Op het ontwerpbesluit is een zienswijze ingekomen. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen bij de inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning op bladzijde 3 en 4 van dit besluit. Het definitieve besluit is gelijk aan het ontwerpbesluit.

Sint Anthonis, 15 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,

Oswin Eurlings
Casemanager omgevingsvergunningen

Overzicht bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier; aanvraagnummer 2605173, ingediend 17 oktober 2016;
- Situatietekening; ingediend 15 november 2016;
- Tekening MM1620, blad B01; Meulman Bouwkundig Buro; ingediend 17 oktober 2016;
- Verklaring kwaliteitsborging van PlanGarant, referentie 2016055, ingediend 17 oktober 2016;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, versie D1; Econsultancy; ingediend 17 oktober 2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing 'Prinsenhof', versie 1; ingediend 17 oktober 2016;
- Certificaat Bouwtitel 745; nummer 20170002; ingediend 21 februari 2017.

Beroep

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).

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken, zijnde 9 mei 2017. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

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

Leges

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

Bouwkosten	€ 191.850,00	
Leges activiteit bouwen		€ 7.270,90
Vermindering leges i.v.m. Pilot keurmerk garantiewoning – 25%		- € 1.817,73
Beoordeling bodemrapport		€ 206,00
Totaal		€ 5.659,17

De leges voor de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden niet in rekening gebracht conform de tarieven in de legesverordening. Deze kosten worden verrekend via een anterieure overeenkomst.

Voor het betalen van dit legesbedrag zal op korte termijn 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 realiseren van een woning en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op het perceel Hank 31A te Wanroij.

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.

De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', 'Buitengebied, Veegplan 1' en 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis'. Het betreffende bouwwerk is gelegen in de enkelbestemming 'Wonen'. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van de bestemmingsplannen omdat enkel bestaande woningen zijn toegestaan (artikel 23.2.2, onder b van de planvoorschriften). In de bestemmingsplannen is geen mogelijkheid opgenomen om mee te werken aan het toestaan van een nieuwe extra woning.

Het is enkel mogelijk om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo van de planvoorschriften af te wijken. Indien er sprake is van goede ruimtelijke onderbouwing kan deze omgevingsvergunning verleend worden. Voor de motivering van dit onderdeel wordt verder verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, die onderdeel uitmaken van dit besluit.

Zienswijze

Binnen de ter inzage termijn is op 23 januari 2017 een mondelinge zienswijze op het ontwerpbesluit ontvangen van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze richt zich tegen het ontbreken van de definitieve ruimte-voor-ruimte-bouwtitel.

Conclusie

Op 21 februari 2017 is de definitieve ruimte-voor-ruimte-bouwtitel ontvangen in de vorm van het Certificaat Bouwtitel met certificaatnummer 745 en titelnummer 20170002. Hiermee is tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.

Gelet op bovenstaande wordt in afwijking van de geldende bestemmingsplannen en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning verleend voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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 2012 en aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan of wanneer 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 2012 door de gemeente vervalt.

De waarborginstellingen toetsen de bouwplannen aan het Bouwbesluit 2012 en zien er op toe dat het bouwwerk uitgevoerd wordt conform het Bouwbesluit 2012. 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

Het perceel Hank 31A te Wanroij is gelegen binnen de grenzen van de geldende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sint Anthonis 2013’, ‘Buitengebied, Veegplan 1’ en ‘Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis’ en hierin bestemd tot ‘Wonen’.

Het realiseren van een woning voldoet niet aan de planvoorschriften behorende bij deze bestemming maar kan na gebruikmaking van de activiteit ‘het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ worden verleend zoals onder A aangegeven.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.
2. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
3. 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/16/025895)