

Nr. 437819

ONTWERP BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 21 november 2011

van J.A. Manders

Gevestigd aan Hoekstraat 8 in Schaijk

om omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 woningen voor de activiteiten:

- o bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo
- o afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie P, nummer 1252

gelegen aan Antoniusstraat ong. in Milheeze

Activiteit bouwen

gezien artikel 2.10 Wabo

gezien het welstandsadvies d.d. 17 november 2011

gezien de bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2010

gezien het feit dat het bouwplan is getoetst aan de toetsingsmethodiek ten aanzien van het Bouwbesluit volgens het Handboek bouwen, zoals door de Raad vastgesteld bij besluit van 3 juli 2008

onder voorwaarden dat:

- o er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de berekeningen en tekeningen van de vloeren in 2-voud aangeleverd worden. Tevens moet het verloop van het kanalsysteem van de mechanische ventilatie op tekening staan
- o de aansluiting riolering in overleg met afdeling OB/RB wordt aangelegd

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Gezien artikel 2.12 lid 1a sub 3

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010".

1. Artikel 4.2: Bouwregels: Op of in de in 4.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening
28.50.02.708
ING-Bank
10.69.661

Een herziening middels een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning is dus noodzakelijk.

Voor een volledige planbeschrijving en beschrijving van de afwijkingen verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in de bijlagen.

Gezien het collegebesluit van 9 augustus 2011 is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voornemens om medewerking te verlenen aan het plan voor het oprichten van 2 woningen aan Antoniusstraat ong. in Milheeze. De gemeenteraad heeft op 12 januari een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De specifieke inhoud van de omgevingsvergunning is te raadplegen in de bijbehorende stukken van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning met alle relevante stukken is te raadplegen via het loket Bouwen en Wonen van de afdeling Publieksservice. Tevens is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning op de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om vanaf 23 januari 2012 gedurende een periode van 6 weken schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerp kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, postbus 10.000 5420 DA Gemert. Indien u mondeling uw zienswijze kenbaar wilt maken dan kunt u daartoe een afspraak maken met het loket Bouwen en Wonen te bereiken onder telefoonnummer 0492-378 500.

b e s l u i t e n:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- o bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a. Wabo
 - o afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo
- overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden

Onder voorwaarden dat:

- o er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de berekeningen en tekeningen van de vloeren in 2-voud aangeleverd worden. Tevens moet het verloop van het kanalsysteem van de mechanische ventilatie op tekening staan
- o de aansluiting riolering in overleg met afdeling OB/RB wordt aangelegd

Gemert, 16 januari 2012

namens het college van burgemeester en wethouders,



J. de Wit
medewerker Omgevingsvergunning

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering ag.nr.:
Besluit nr.:
Afdeling/werkterrein: RO/BBA
Zaaknr. 437819

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen "omgevingsvergunning Antoniusstraat in Milheeze".

Aan de raad

Inleiding

Vooruitlopend op het bouwplan 'Milheeze Zuid fase 4', is een verzoek ingediend om 2 woningen te realiseren aan de Antoniusstraat in Milheeze. Omdat dit verzoek in strijd is met de huidige bestemming 'agrarisch bedrijf' van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', is een wijziging van de bestemming middels een bestemmingsplanherziening of een 'omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan én activiteit bouwen' (= artikel 2.1 eerste lid a en c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo) noodzakelijk.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid a en c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo voor het bouwplan ' 2 woningen aan de Antoniusstraat in Milheeze';2. De ontwerp procedurestukken voor een termijn van zes weken ter inzage te leggen. |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Raadsvergadering d.d. 12 januari 2012

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Opiniërende raadsbijeenkomst d.d. 20 december 2011

Beoogd effect

Op korte termijn 2 woningen aan de Antoniusstraat in Milheeze realiseren.

Met de artikelen 2.1 eerste lid c en 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van het geldende bestemmingsplan om zo bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen maakt middels artikel 2.1 eerste lid a Wabo, integraal onderdeel uit van deze procedure.

Argumenten

1.1a Beide woningen maken onderdeel uit het toekomstige plan 'Milheeze Zuid fase 4'.

In 2004 heeft de gemeente een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van het plan Milheeze Zuid (totaal ±114 woningen), waarmee een geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorp wordt gerealiseerd. In aansluiting hiervan is de gemeente voornemens om middels het bouwplan 'Milheeze Zuid fase 4' een afronding te realiseren. Fase 4 bestaat in totaal uit 14 woningen. Vooruitlopend hierop wil men nu al starten met de realisatie van twee woningen aan de Antoniusstraat.

1.1b In ruil voor grondverkoop zijn met de eigenaren nadere afspraken gemaakt om 2 woningen te realiseren.

In ruil voor de grondverkoop van fase 4 zijn de eigenaren met de gemeente overeengekomen dat zij op deze locatie twee woningen mogen realiseren (B&W-besluit 18-11-2008). Al in 2009 heeft de aanvrager zijn eerste schetsontwerp overlegd. Dit ontwerp is op ons verzoek aangepast. Op 19 november 2010 heeft de adviseur van één van de eigenaren een mail van de (toenmalige) projectleider gekregen met de planning voor de bestemmingsplan procedure (zie bijlage). Hierbij werd uitgegaan van een vaststelling van het bestemmingsplan op 26 januari 2012. Om diverse

redenen is het opstellen van het bestemmingsplan niet binnen deze periode gehaald. De eigenaar heeft te kennen gegeven niet op de volgende herziening (april 2012) te willen wachten. Gezien de toezegging van de projectleider wordt daarom gekozen voor een projectbesluit zodat voldaan kan worden aan de gestelde datum.

1.1b Het nieuwe bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het gebied bestemd als 'agrarisch' met de dubbelbestemming 'waarde oude akker'. Om bovengenoemd plannen uit te kunnen voeren is een wijziging middels een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan noodzakelijk.

1.1.c De benodigde stukken voor de uitgebreide omgevingsvergunning zijn aangeleverd.

De benodigde planstukken zijn inmiddels aangeleverd en gecontroleerd door de gemeente (zie hiervoor bijlagen).

1.1.d Met een 'omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid a en c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo' kan op korte termijn aan het bouwplan medewerking worden verleend.

Met de artikelen 2.1 eerste lid c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van het geldende bestemmingsplan om zo bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen maakt middels artikel 2.1 eerste lid a Wabo, integraal onderdeel uit van deze procedure.

2. In artikel 6.7 eerste lid Bor is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven (artikel 2.27 Wabo).

Indien de raad instemt met de 'verklaring van geen bedenkingen', is het college in eerste instantie bevoegd om de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan én activiteit bouwen te verlenen. Echter bij eventuele zienswijzen worden deze incl. de beantwoording teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Daarmee blijft zij haar invloed op het bouwplan behouden.

Kanttelingen

1.1a Een ieder heeft de mogelijkheid om zienswijze in te brengen. Bovendien kunnen nieuwe planontwikkelingen leiden tot planschade artikel 6.1 Wro.

Om dit te ondervangen wordt een grondexploitatie- en planschade overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

1.1d-1. Hiermee wordt afgeweken van het besluit van het gemeentebestuur om geen 'omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan' op te starten.

Door het gemeentebestuur is eerder besloten om enkel met een halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan te werken.

1.1.d-2. De 'omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan én activiteit bouwen' kan alleen worden toegepast bij een project.

In de Wabo is niet exact gedefinieerd wat onder een project wordt verstaan. Uit jurisprudentie (uitspraak Veldhoven 201004647/1/H1) blijkt echter dat het hierbij om een niet te groot, concreet en afgebakend project moet gaan. In de vakliteratuur wordt vooralsnog aangehouden dat een project uit 'enkele tientallen woningen kan bestaan'. Als voorbeeld wordt aangehaald dat een woonwijk van 300 woningen hier niet onder geschaard kan worden, maar bijvoorbeeld een wijk van 20 woningen wel. Onderliggend plan voldoet aan deze drie voorwaarden.

Uitvoering

- Het plan is t.b.v. het vooroverleg voorgelegd aan de medeoverheden (provincie, vrom-inspectie en waterschap). Door de vrom-inspectie en de provincie is aangegeven dat het plan geen resp. nationaal- en/ of provinciaal belang bevat. Waterschap Aa en Maas is akkoord met het plan;
- Na de afgifte van 'verklaring van geen bedenkingen' zal het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken bij de balie van de gemeente Gemert-Bakel en op www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage worden gelegd, hetgeen in het Gemerts Nieuwsblad, Staatscourant en op de gemeentelijke website nader bekend gemaakt zal worden;
- Indien geen zienswijzen worden ingediend, leidt dit niet tot veranderingen van het plan. Indien er géén zienswijzen worden ingediend: de definitieve procedurestukken opnieuw voor een termijn van zes weken ter inzage te leggen. Omdat de raad al eerder haar goedkeuring over het plan

heeft uitgesproken, is het niet noodzakelijk het plan opnieuw aan de raad voor te leggen. Hiermee wordt de proceduretijd ingekort.

- Indien wel zienswijzen worden ingediend, kan dit tot veranderingen van het plan leiden. Het is daarom van belang de raad in kennis te stellen van de zienswijzen en de beantwoording daarvan (welke al dan niet tot een verandering van het plan leidt). De raad zal in een later stadium worden gevraagd of de zienswijzen van invloed zijn op de afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Er wordt dan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd om de in concept afgegeven verklaring van geen bedenkingen definitief te maken of in te trekken. De procedure is dan als volgt:
 - o het plan incl. zienswijze(n) beantwoording opnieuw te bespreken met het college van B&W;
 - o de ingekomen zienswijze(n) en beantwoording ter kennisname voorleggen aan de gemeenteraad;
 - o de raad verzoeken de 'verklaring van bedenkingen' in stand te houden (conform artikel 3.11 Wabo);
 - o de definitieve procedurestukken voor een termijn van zes weken ter inzage leggen bij de balie van de gemeente Gemert-Bakel en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking zal tevens worden aangekondigd in het Gemerts Nieuwsblad, Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- Het college verzoeken met inbegrip de 'verklaring van geen bedenkingen' voor het voornoemde bouwplan de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan en de activiteit bouwen te verlenen.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing

Overige planstukken:

1. Mail projectleider aan adviseur van eigenaar Manders
2. Verbeelding
3. Aanvraag
4. Welstandsformulier
5. Statistische berekening
6. Tekening BO1 gevels-plattegronden-doorsnede-situatie
7. Tekening BO2 constructieplattegronden
8. Tekening BO3 principedetails
9. Toetsing bouwbesluit links
10. Toetsing bouwbesluit rechts
11. Foto's Omgeving
12. Situatietekening
13. Goedkeuring Commissie Beeldkwaliteit (17-11-2011)
14. Goedgekeurd rioleringsadvies
15. Goedgekeurd constructie advies

Ter inzage te leggen stukken

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verbeelding

Gezien de grote hoeveelheid aan bijlagen, is er voor gekozen alleen de ruimtelijke onderbouwing en de verbeelding ter inzage te leggen. Uiteraard zijn de overige bijlagen wel beschikbaar. Indien er behoefte is om deze overige planstukken in te zien, verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

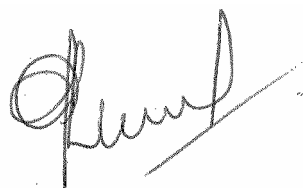
Gemert, 20 december 2011

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'P' followed by several loops and a horizontal line at the end.

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized capital 'J' followed by several loops and a horizontal line at the end.

Drs. J. van Zomeren

Raadsbesluit

Bijlage bij ag 8 / Besluit nr.113
Zaaknr. 437819

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen "omgevingsvergunning Antoniusstraat in Milheeze".

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-12-2011;

gelet op artikel 2.1 eerste lid a en c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo;

Besluit

1. Een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid a en c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, ten derde Wabo voor het bouwplan ' 2 woningen aan de Antoniusstraat in Milheeze';
2. De ontwerp procedurestukken voor een termijn van zes weken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel d.d. 12 januari 2012.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Drs. J. van Zomeren