

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 30 januari 2023, ontving het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning met inrit:

voor de locatie : Kloosterstraat 32 5724AH Ommel
Kloosterstraat 34 5724AH Ommel

gemeente Asten, sectie : N

nummer(s) : 861

voor de activiteit(en) :

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Uitweg maken of veranderen

Besluit tot ter inzagelegging ontwerpbesluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage te leggen, onder de vermelde voorschriften en de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlage(n) deel uitmaken van deze ontwerp omgevingsvergunning, voor de activiteit(en):

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Uitweg maken of veranderen

Daarbij maken de gewaarmerkte stukken en bijlage(n) integraal en onlosmakelijk deel uit van dit besluit.

Documenten behorende bij dit besluit

Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze vergunning:

Documentnummer	Bestandsnaam	Datum ontvangst
2023044073	Raadsbesluit - (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen	23-05-2023
2023034439	7275329_1682499776255_21027_-_D05_situatie_inritten.pdf	26-04-2023
2023034437	Aanvraag - 7275329_1682499702250_Aanvraag_activiteit_uitweg.pdf	26-04-2023
2023032323	RO - 7275329 1681916155754_Kloosterstr_32_Ommel_RO_met_bijlagen_20230419.pdf	19-04-2023
2023023038	Tekening - 7275329_1679306520396_Verbeelding_J222377_Kloosterstraat_32_Ommel.pdf	20-03-2023
2023023034	Berekening - 7275329_1679306518925_Aerius_realisatiefase_maart_2023.pdf	20-03-2023
2023023033	Gebruiksrapportage - 7275329_1679306518898_Aerius_gebruiksfase_maart_2023.pdf	20-03-2023
2023023032	Rapport - 7275329_1679306320833_Zehnder_CSY_Comfoair_E_TES_NL_nl.pdf	20-03-2023
2023023031	Verslag - 7275329_1679306320821_ERST20D-VM2D.pdf	20-03-2023
2023023030	Rapport - 7275329_1679306320749_Buitenunits-Whitepaper-geluidseisen-V3.pdf	20-03-2023
2023023029	Berekening - 7275329_1679306320736_21027_-_rekentool_geluid_warmtepomp.pdf	20-03-2023
2023023028	Tekening - 7275329_1679306061649_21027_-_D04_bouwbesluit_v2.pdf	20-03-2023
2023023027	Tekening - 7275329_1679306061613_21027_-_D02_drsn_principedetails_v2.pdf	20-03-2023
2023023026	Tekening - 7275329_1679306061518_21027_-_D01_plattegr_gevels_drsn_V2.pdf	20-03-2023



Documentnummer	Bestandsnaam	Datum ontvangst
2023008870	Publiceerbare aanvraag - 7275329_1675089989480_publiceerbareaanvraag.pdf	30-01-2023
2023008869	Ingediende aanvraag - 7275329_1675089989468_papierenformulier.pdf	30-01-2023
2023008865	Checklist - 7275329_1675089120980_21027_-_formulier_veilig_onderhoud.pdf	30-01-2023
2023008863	Berekening - 7275329_1675088922074_21027_-_MPG_berekening.pdf	30-01-2023
2023008862	Berekening - 7275329_1675088877019_21027_-_Bouwbesluitberekeningen.pdf	30-01-2023
2023008861	Label - 7275329_1675088756640_E_label_290388788.pdf	30-01-2023
2023008860	Label - 7275329_1675088756621_E_label_264654201.pdf	30-01-2023
2023008859	Format - 7275329_1675088569624_uniec3_woning_R_2023-01-24_162258.pdf	30-01-2023
2023008858	Format - 7275329_1675088569582_uniec3_woning_L_2023-01-24_162254.pdf	30-01-2023
2023008857	Berekening - 7275329_1675088569524_21027-_Rc_berekening.pdf	30-01-2023
2023008856	Berekening - 7275329_1675088467725_22411-statische_berekening-01.pdf	30-01-2023
2023008855	Constructietekening - 7275329_1675088467636_22411-B01-Constructie.pdf	30-01-2023
2023008853	Tekening - 7275329_1675088258576_21027_-_D04_kozijnstaat.pdf	30-01-2023
2023008851	Tekening - 7275329_1675088258516_21027_-_D02_doorsnede_principedetails.pdf	30-01-2023

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerp besluit wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht na bekendmaking gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder schriftelijk zijn zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen algemeen

De aanvraag is getoetst aan:

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het Besluit omgevingsrecht; en
- de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit: Bouw

Toetsingskader

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vergunning wordt geweigerd indien ten minste één van de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zich voordoet.

Bouwbesluit 2012

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Vigerend bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Ommel komgebied", waarbinnen de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de gebiedsaanduidingen "geluidzone - weg" en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3/4, omdat de aanvraag de volgende strijdigheden bevat:

1. het hoofdgebouw wordt niet in het bouwvlak gebouwd. Dit is in strijd met artikel 11.2.2 sub a, 11.2.2 sub d en 11.2.4 sub a van het bestemmingsplan;
2. het aantal woningen wordt vermeerderd met één extra woning. Dit is in strijd met artikel 11.2.2 sub c en artikel 19.1.1 van het bestemmingsplan;
3. een deel van het hoofdgebouw wordt in het bijgebouwenvlak gebouwd. Dit is in strijd met artikel 11.2.3 sub a van het bestemmingsplan; en
4. een nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Dit is in strijd met artikel 19.1.1.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo en de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Gemeentelijk rioleringsplan

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan artikel 1.2 Regels GRP van het geldende bestemmingsplan "Asten Verzamelplan 2019-2".

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voldoet conform het advies van 31 januari 2023 van de welstands- en monumentencommissie aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in het Welstandsbeleid Gemeente Asten 2015.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande voldoet de aanvraag aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierdoor is er, gelet op artikel 2.10, tweede lid, en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo, geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit bouw te weigeren.

Activiteit: Handelen in strijd met regels RO

Toetsingskader

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met artikel 2.12 van de Wabo.

Vigerende bestemmingsplan en strijdigheden

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Ommel komgebied", waarbinnen de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de gebiedsaanduidingen "geluidzone – weg" en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3/4" van toepassing zijn, omdat de aanvraag de volgende strijdigheden bevat:

1. het hoofdgebouw wordt niet in het bouwvlak gebouwd. Dit is in strijd met artikel 11.2.2 sub a, 11.2.2 sub d en 11.2.4 sub a van het bestemmingsplan;
2. het aantal woningen wordt vermeerderd met één extra woning. Dit is in strijd met artikel 11.2.2 sub c en artikel 19.1.1 van het bestemmingsplan;
3. een deel van het hoofdgebouw wordt in het bijgebouwenvlak gebouwd. Dit is in strijd met artikel 11.2.3 sub a van het bestemmingsplan; en
4. een nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – weg'. Dit is in strijd met artikel 19.1.1.

Afwijkingsmogelijkheden

De aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, omdat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad van Asten dient hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht bepaalde categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist in verband met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, zowel in de ontwerpfasen als in de fase van definitieve besluitvorming. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de gemeenteraad van de gemeente Asten.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 23 mei 2023 is door de gemeenteraad van de gemeente Asten de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgegeven. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is afgegeven in het belang van een goede ruimtelijke onderbouwing.

U treft een exemplaar van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen inclusief motivering aan in de bijlagen van dit ontwerpbesluit.

Op grond van het bovenstaande kan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden toegepast om van het bestemmingsplan af te wijken en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels RO worden verleend.

Medewerking aan afwijkmogelijkheid

Er bestaat vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt geen bezwaar tegen het verlenen van medewerking aan de activiteit handelen in strijd met regels RO. Voor de onderbouwing van de afwijking wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die deel uit maakt van dit besluit.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande voldoet de aanvraag aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierdoor is er geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels RO te weigeren.

Activiteit: Inrit / uitweg

Toetsingskader

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vergunning kan slechts worden verleend of geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de Algemene Plaatselijke Verordening. De weigeringsgronden zijn vastgelegd in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze weigeringsgronden zijn uitgewerkt in het Inrittenbeleid 2015 gemeente Asten.

Inrittenbeleid 2015 gemeente Asten

De aanvraag voldoet aan het Inrittenbeleid 2015 gemeente Asten.

Conclusie

De weigeringsgronden van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening zijn niet van toepassing. Hierdoor is er geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit inrit / uitweg te weigeren.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit: Bouw

Voorschriften

- Na de sloop van de aanwezige bouwwerken en voordat met de bouw wordt begonnen, dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden. Als tijdens het verkennend bodemonderzoek asbestverdachte materialen en/of puinbijmengingen worden aangetroffen dient aanvullend een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707) uitgevoerd te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient u de volgende bescheiden in te dienen:
 - een funderingsadvies/sondeerrapport waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen; en
 - berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.
- Pas wanneer wij daarmee voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hebben ingestemd, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Activiteit: Inrit / uitweg

Voorschriften

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient in acht te worden genomen dat:

- de aanleg van de inrit, voor zover gelegen op openbare gemeenteground – na overleg met de aanvrager – in opdracht van het team Uitvoeringsdienst Asten-Someren Ontwikkeling geschiedt, door een door de gemeente aan te wijzen aannemer;
- de aanleg/constructie van de inrit op openbaar gebied wordt uitgevoerd met door de gemeente te bepalen materialen;
- de breedte van de aan te leggen inrit op openbaar gebied maximaal vier meter mag bedragen;
- de kosten voor het maken van de inrit voor rekening van de vergunninghouder komen en separaat in rekening worden gebracht.

Asten, 1 juni 2023

College van burgemeester en wethouders van Asten


mr. W.M.A. Verberkt
secretaris


A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk
burgemeester

Verzonden d.d. 07 JUNI 2023

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Omgevingsvergunning Kloosterstraat 32 te Ommel (vvgb)	23 mei 2023	23.05.07

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2023 met zaaknummer 2023009425;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 9 mei 2023;

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan betreffende het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 23 mei 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans



voorzitter,
A.A.H.C.M. van Exel-van Katwijk



Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Het plan past in het programma 'Vitale Kernen'. Het toevoegen van een woning in Ommel draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en aan de wensen van de inwoners van Ommel.

Initiatiefnemer heeft voor het aanvragen van de omgevingsvergunning een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Dit pas binnen de doelstellingen van het programma 'Vitale democratie'.

Risico's

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee wikkelen we onder andere eventuele planschade af op de initiatiefnemer.

Communicatie

Bekendmaking van het ontwerpbesluit (en het definitieve besluit) zal conform de wettelijke vereisten worden bekendgemaakt.

Wat mag het kosten

De gemeentelijke apparaatskosten worden op grond van de legesverordening op de aanvrager verhaald. Daarnaast is er een exploitatiebijdrage gevraagd voor het handelen in strijd met RO.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

Raadsbesluit	2023009431
Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 32 incl. bijlagen	2023032323
Publiceerbare aanvraag	2023008870
Tekening	2023023038

RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2023009425

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Omgevingsvergunning Kloosterstraat 32 te Ommel (vvgb)	-4-	23 mei 2023	23.05.07	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 in Ommel is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college is voornemens de voor de Kloosterstraat 32 in Ommel ingediende aanvraag omgevingsvergunning te verlenen. Concreet voorziet het plan in het slopen van de bestaande woning en het realiseren van een twee-onder-een kapwoning op het voorste deel van het perceel Kloosterstraat 32 te Ommel. Het voorste deel van het perceel wordt middels het planvoornemen opgesplitst in twee (vrijwel) gelijke delen. De herstructurering c.q. ontwikkeling van het besluitgebied past qua uitvoering niet binnen het geldende bestemmingsplan (aantal woningen en bouwen buiten het bouwvlak). Afwijking van het bestemmingsplan is nodig en kan door het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning. Het college is bevoegd de hiervoor benodigde omgevingsvergunning te verlenen, maar pas nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft verleend. Het college verzoekt uw raad deze vvgb te verlenen.

Beslispunten

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan betreffende het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het voorste deel van het perceel Kloosterstraat 32 te Ommel de bestaande vrijstaande woning te slopen en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Het voorste deel van het perceel wordt middels het planvoornemen opgesplitst in twee (vrijwel) gelijke delen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Ommel komgebied' en is daarin bestemd als 'Wonen'. Echter binnen deze bestemming mag maar 1 woning worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Door het realiseren van een twee-onder-een-kap woning wordt er 1 extra woning toegevoegd. Tevens is het bouwvlak waarbinnen moet worden gebouwd niet afdoende voor het realiseren van een twee-onder-een kap woning. Medewerking aan dit verzoek is mogelijk middels het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

Procedure

In de vergadering van 25 januari 2022 heeft het college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, uitgebreide procedure). Dit houdt in dat een uitgebreide procedure van kracht is en de raad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven, voordat het college de omgevingsvergunning kan verlenen. In de vvgb geeft de raad aan in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Bestaande situatie

Het perceel is gelegen aan de rand van de kern Ommel, planologisch gezien binnen de kern, maar wel op de grens met het buitengebied. Over het algemeen geldt dat aan de rand van een kern percelen met een ruime opzet gewenst zijn. Daardoor ontstaat een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied. Met dat in het achterhoofd is de huidige situatie stedenbouwkundig gezien meer wenselijk dan het plan.

Verwachte ontwikkeling Ommel 1000+

Echter, de verwachting is dat de kern Ommel in het kader van Ommel 1000+ richting de N279 zal uitbreiden. Daar liggen nog geen concrete plannen voor, maar uit afstemming met de programmamanager 'Vitale Kernen' komt naar voren dat het een realistische verwachting is dat Ommel richting deze kant uit zal breiden. Dit voorstel is in goed overleg met de projectmanager 'Vitale Kernen' en tevens een van de kartrekkers van Ommel 1000+ tot stand gekomen.

Woningen aan voorzijde

Met de verwachte ontwikkelingen voor Ommel in het achterhoofd is de bouw van een twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde van het perceel stedenbouwkundig gezien passend. De locatie valt dan niet meer binnen het grensgebied met het buitengebied en daarom is verdichting van het perceel voorstelbaar. Vooruitlopend op de ontwikkelingen van Ommel 1000+ zouden we medewerking kunnen verlenen aan dit onderdeel van het verzoek.

Wat willen we bereiken

Een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel.

Wat gaan we daarvoor doen

Indien uw raad instemt met de afgifte van een ontwerp-vvgb wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-vvgb en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen dient het college binnen vier weken te beslissen op de aanvraag. Wanneer zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ontvangen en dit leidt tot aanpassing van het plan, dan zal aan uw raad met toezending van de eventuele zienswijzen worden gevraagd om een al dan niet gewijzigde definitieve vvgb te verlenen. Vervolgens zal het college het definitieve besluit nemen en dit besluit wordt opnieuw ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze naar voren heeft gebracht op het ontwerpbesluit kunnen binnen 6 weken beroep instellen tegen het besluit. Wanneer het besluit onherroepelijk is zal deze op termijn in het bestemmingsplan of omgevingsplan worden opgenomen.

Mogelijke alternatieven

Uw raad kan de ontwerp-vvgb (en definitieve vvgb) slechts weigeren indien de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.