

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Nummer: Z22-253558

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan voor het planologisch mogelijk maken van twee levensloopbestendige woningen. De aanvraag gaat over Achterstraat 110 te Helvoirt (kadastraal bekend Helvoirt, sectie D en perceelnummer 3469). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z22-253558.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project gelegen is binnen het bestemmingsplan “Kom Helvoirt” met de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”;
- uit de beoordeling gebleken is dat het project niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op de projectlocatie geldt geen bouwvlak, daar waar hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens mag het aantal woningen op een perceel niet meer bedragen dan het bestaande aantal van één;
- het toevoegen van twee woningen past binnen de opzet van het woongebied binnen de kern Helvoirt. De twee woningen en de gronden eromheen hebben elk voldoende ruime afmetingen en het bouwblok van de twee woningen wat betreft bouwmogelijkheden (maatvoering) passend is binnen de opzet van het woon- en leefgebied;
- de twee woningen gericht zijn naar het Schilderstraatje en de twee woningen op het Schilderstraatje worden ontsloten, waardoor er sprake is van eerstelijnsbebouwing;
- gelet op de ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 2111, december 2022) en de daarbij behorende onderzoeken geborgd er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens zijn de randvoorwaarden voor het bouwplan zo veel als mogelijk afgestemd met de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Kom Helvoirt”;
- er een beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de twee woningen. Het beeldkwaliteitsplan is op 27 februari 2023 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed en zij hebben onder voorwaarden ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. De voorwaarden zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan, waardoor voldaan is aan de instemming van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven door de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- de gemeenteraad categorieën heeft aangewezen waarvoor een dergelijke verklaring niet vereist is;
- het project past binnen een van de bovengenoemde de categorieën, waardoor een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

- het project, gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken, naar mening van het college van burgemeester en wethouder niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

voorts hebben wij overwogen dat:

- de ontwerpbeschikking voor het planologisch mogelijk maken van de twee woningen vanaf 26 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode wel/geen zienswijzen ingediend zijn tegen de ontwerpbeschikking voor het planologisch mogelijk maken van de twee woningen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening voor het realiseren van 2 levensloopbestendige woningen (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. bouwplannen binnen het gelegen gebied dienen te worden beoordeeld aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 2111, december 2022) met ontvangstdatum 5 december 2022.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

Ontvangen op 2 augustus 2022

- Aanvraagformulier;
- Verslag omgevingsdialoog – niet geanonimiseerd;
- RO – bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek;
- RO – bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- RO – bijlage 6: Quicksan flora en fauna;
- RO – bijlage 7: Archeologisch onderzoek;
- RO – bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog – geanonimiseerd;

Ontvangen op 5 december 2022

- Ruimtelijke onderbouwing;
- RO – bijlage 1: Situatietekening;
- RO – bijlage 5: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator en vier AERIUS-berekeningen;

Ontvangen op 28 februari 2023

- RO – bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan.

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 23 mei 2023

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

Senior omgevingscoördinator
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening

ONTWERP