



VERZONDEN 24 JUL 2019

OMGEVINGSVERGUNNING 20180675

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 23 november 2018 ingekomen verzoekschrift van de heer K.G. Mulder, wonende Bosscheweg 1 te 5084 HZ Biest-Houtakker, om een omgevingsvergunning voor de activiteiten: 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' voor het bouwen van een woning met bijgebouw en het aanleggen van een uitrit op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek sectie P, nummer: 2270 plaatselijk bekend: Bosscheweg 1 in Biest-Houtakker.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de bijgevoegde voorwaarde(n).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- 'Bouwen'
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Bijlagen

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de heer K.G. Mulder, wonende Bosscheweg 1 te Biest-houtakker voor het bouwen van een woning met bijgebouw en het aanleggen van een uitrit op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek sectie P, nummer: 2270 plaatselijk bekend: Bosscheweg 1 in Biest-Houtakker.

1. 18ink13134 Formulier met aanvraaggegevens;
2. 19ink05617 Aanvulling formulier met aanvraaggegevens voor de activiteit 'Uitrit aanleggen en veranderen';
3. 18ink13499 Bestektekening B1 gevels, plattegrond en situatie;
4. 19ink02311 Bestektekening B2 constructieve gegevens en details;
5. 19ink05797 Bestektekening B3 bijgebouwen;
6. 19ink05682 Foto's bestaande uitrit;
7. 19ink05683 Foto openbare ruimte;
8. 19ink03983 Aangepaste berekening strokenfundering;
9. 19ink04125 Statische berekening casco en fundering;
10. 19ink04566 Constructieve berekening begane grond vloer;
11. 19ink04567 Constructieve gegevens combinatievloer;
12. 19ink04568 Constructieve tekening combinatievloer;
13. 18ink13624 Bouwbesluittoetsingen;
14. 19ink07016 Ruimtelijke onderbouwing;
 1. Verkennend bodemonderzoek;
 2. Verkennend asbestonderzoek;

3. Archeologisch onderzoek;
 4. Quicksan soortenbescherming;
 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 6. Geluidwering gevels;
 7. Onderzoek geur veehouderijen;
 8. Standaardadvies Groepsrisico
15. 19ink07030 Brief van 19 maart 2019
16. 19ink07031 Brieven van 21 maart 2019

Activiteiten

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- ‘Bouwen’, aan artikel 2.10
- ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, aan artikel 2.12
- ‘Uitrit aanleggen of veranderen’, aan artikel 2.18

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overwegingen activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Strijd bestemmingsplan

- het bouwplan voldoet niet aan de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘De Kom, Biest-Houtakker 1985’ omdat ter plaatse de bestemming ‘agrarijsch bouwblok’ enkel *de vestiging, bouw en exploitatie van agrarijsche bedrijfsgebouwen (met bedrijfswoning) in het kader van de uitoefening van een bestaand agrarijsch bedrijf, dan wel van bedrijfsgebouwen (met woning) in het kader van een agrarijsch bedrijf* toestaat.

Procedure

- in artikel 2.10.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (strijdigheid bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo het mogelijk is om in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder a Wabo op de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is;

Verklaring van geen bedenkingen

- in artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaald is dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- in artikel 6.5 lid 3 van het Bor bepaald is dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
- de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 april 2016 heeft besloten om op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor categorieën aan te wijzen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist;

- onderhavige ontwikkeling binnen het besluit van de gemeenteraad valt, omdat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgesteld beleid en het een klein project binnen de bebouwde kom betreft;

Goede ruimtelijke ordening

- de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwplan heeft betrekking op een hoekperceel;
- de bouwmassa heeft een tweezijdige oriëntatie die is uitgewerkt middels twee representatief vormgegeven gevels die zowel de Biestsestraat als de Bosscheweg begeleiden;
- gelet de positionering van de woning, de lange gevel en de hoofdentree bevindt zich de hoofdoriëntatie aan de Bosscheweg. Aan de zijde van de Biestsestraat is qua bouwhoogte het hoogste deel van de bouwmassa gesitueerd. De bouwhoogte is aflopend in de richting van de Bosscheweg;
- uit paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan qua massaopbouw (één bouwlaag met kap), oriëntatie en verschijningsvorm aansluit op het gevarieerde straatbeeld van zowel de Biestsestraat als de Bosscheweg;
- er vindt geen aantasting van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld plaats en vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ook voor het overige geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Welstand

- het bouwplan is getoetst aan de Nota ruimtelijke kwaliteit, aangezien er geen door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan voor de locatie aanwezig is;
- voor de locatie zijn de gebiedscriteria H2 'Historisch dorps bebouwingslint' met kritische toetsing van toepassing;
- in de algemene en gebiedscriteria van bebouwingstype H2 'Historisch dorps bebouwingslint' is opgenomen waarop het bouwvoornemen wordt beoordeeld;
- gelet op de positionering/ligging, de massa, architectonische uitwerking en materiaalgebruik voldoet het plan aan de vastgestelde algemene en gebiedscriteria van bebouwingstype H2 'Historische dorps bebouwinglint';
- het bouwvoornemen is, op basis van bovenstaande bevindingen, door de welstandscommissie positief beoordeeld;
- wij nemen het advies van deze commissie onverkort over, aangezien er geen redenen zijn te twijfelen aan de deskundigheid van deze commissie;

Omgevingsoverleg

- bij een uitgebreide omgevingsvergunning dient – gelet op ons besluit van 31 januari 2017 – initiatiefnemer vóórdat hij een aanvraag indient overleg te voeren met zijn omgeving;
- initiatiefnemer heeft bij brieven van 18 en 21 maart 2019 toegelicht dat vóór het indienen van de aanvraag contact is geweest met diverse buurtbewoners;
- er worden geen voorwaarden gesteld aan de vorm en inhoud van het omgevingsoverleg;
- het doel van het omgevingsoverleg is niet het bereiken van overeenstemming met de buurt, maar het verkrijgen van inzicht in de belangen, wensen en eventuele zorgen (bezwaren) van omwonenden;
- de belangen van vergunninghouder en buurtbewoners zijn uitvoerig toegelicht, onder meer tijdens de zitting van de voorzieningenrechter te Breda;

- het voeren van extra overleg tussen vergunninghouder en buurtbewoners gelet op het voorgaande door ons niet meer noodzakelijk en zinvol wordt geacht, aangezien de belangen van buurtbewoners en vergunninghouder immers volledig duidelijk zijn;

Belangenafweging

- gelet op de huidige wet- en regelgeving moet gasloos worden gebouwd. Om te voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit is het noodzakelijk om duurzame materialen en installaties/voorzieningen toe te passen bij het bouwen. Het toepassen van een warmtepomp, zonnepanelen, sedumdak (groendak) zijn hier voorbeelden van. Voor een optimaal resultaat is de oriëntatie van zonnepanelen op het zuiden het meest wenselijk;
- gelet op de positionering van het hoofdgebouw op het perceel en de gevelopeningen, de vormgeving en de afstand van het hoofdgebouw tot de hoofdgebouwen van de omliggende percelen, zullen er minimaal tot geen nadelige gevolgen, voor de omliggende percelen aanwezig zijn;
- de belangen van de omliggende percelen worden derhalve niet onevenredig aangetast;

Samenvattend

- gelet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid en het feit dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand is de afwijking acceptabel;
- er kan derhalve medewerking worden verleend aan een afwijking van de betreffende regels op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo;
- het bouwvoornemen voldoet aan de voorschriften van de Woningwet, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Voorwaarden behorende bij de activiteiten 'Bouwen' en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Uit veiligheidsoverwegingen dient het bouwterrein te zijn voorzien van een deugdelijke afscheiding.
- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor aansluiting pelletkachel een kwaliteitsverklaring inclusief de wijze van de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas ter goedkeuring te zijn overgelegd.
- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor in gebruik name woning de checklist 'veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012' met betrekking tot veilig onderhoud op en aan het gebouw (artikel 6.52 en 6.53 van het Bouwbesluit 2012).
- Realiseren van een ontspanningsleiding / ontluchtingsleiding los van een standleiding. Deze behoort nabij de afvoerleiding DWA worden opgenomen in de woning en in open verbinding staan met de buitenlucht.
- PVC buizen DWA (vuilwater) dienen te worden uitgevoerd in 3-laags gerecycled PVC kleur bruin. Minimale diameter 125 mm. Ontstoppingsstuk voor het DWA wordt toegepast op perceelsgrens.
- PVC buizen RWA (hemelwater) dienen te worden uitgevoerd in 3-laags gerecycled PVC kleur grijs. Minimale diameter 125 mm.
- Tussen de uitleggers vanuit gemeenteriool en nieuwe riolering dient een ontstoppingsstuk te worden geplaatst ter lokalisering van mogelijke verstoppingen in de toekomst.
- Voor aansluiting op het gemeentelijk riool dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte, team Openbare Werken.

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie dienen conform artikel 2.130 Bouwbesluit 2012 een minimale inbraakwerendheid van weerstandsklasse 2 te hebben. Middels een attest of productcertificaat moet, alvorens de betreffende onderdelen worden toegepast, worden aangetoond dat deuren, ramen en kozijnen in de buitengevels voldoen aan deze weerstandsklasse.
- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dient, voordat het gebouw in gebruik wordt genomen, van het constructieonderdeel van de binnenzijde van het dak een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2.
- De uitvoering van de uitwendige scheidingsconstructie dient volgens (detail)tekeningen, maatvoering en berekeningen, behorend bij deze omgevingsvergunning, te worden gerealiseerd.

Overwegingen activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het verkeer op de weg wordt door de aanleg van de uitrit niet in gevaar gebracht;
- de aanleg van de uitrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;
- door de aanleg van de uitrit wordt het openbaar groen niet aangetast.

Voorwaarden behorende bij de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

- de breedte van de aangepaste uitrit bedraagt maximaal 5,00m.
- de aanpassing van de uitrit wordt door de gemeente op kosten van de aanvrager aangelegd.
- de kosten voor de aanpassing bedragen euro 320,00 excl. btw en legeskosten.
- het aanleggen van de uitritten dient op zodanige wijze te geschieden dat er geen gevaarlijke situaties ontstaan;

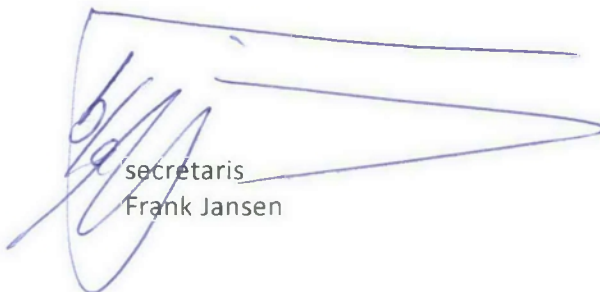
Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 augustus 2019 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na de start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij het college.

Hilvarenbeek, 16 juli 2019

burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek


burgemeester
Harrie Nuijten


secretaris
Frank Jansen