



OMGEVINGSVERGUNNING 20190150

Besluit

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 15 maart 2019 ingekomen verzoekschrift van R.J. Berns, wonende Gelderstraat 60 te 5081 AD HILVARENBEEK, om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
- voor het vervangen van de bestaande woning door een vrijstaande schuurwoning op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 2138 en 2156 plaatselijk bekend: Grote Voort 6 in Hilvarenbeek.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12 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 activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Bijlagen

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de heer R.J. Berns, wonende Gelderstraat 60 te Hilvarenbeek voor het vervangen van de bestaande woning door een vrijstaande schuurwoning op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 2138 en 2156, plaatselijk bekend: Grote Voort 6 in Hilvarenbeek

1. 19ink04091 Formulier met aanvraaggegevens;
2. 19ink07874 Ruimtelijke onderbouwing;
 - o Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - o Landschappelijke inpassing Grote Voort 6, EK Stedenbouw/Landschap d.d. 10 juli 2019, gewijzigd d.d. 6 april 2020
 - o Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies, d.d. 28 mei 2019;
3. 19ink04651 Verkennend veldonderzoek;
4. 19ink04515 Archeologisch onderzoek;
5. 19ink07969 Verkennend en nader onderzoek asbest;
6. 19ink06429 Omgevingsdialoog;
7. 19ink06217 Tekening situatie bestaand;
8. 19ink06219 Tekening situatie nieuw;
9. 19ink06220 Tekening gevelaanzichten en plattegronden;
10. 19ink06221 Tekening doorsnede A en B;
11. 19ink06222 Tekening doorsnede C en D;

12. 19ink06215 Tekening principe details V1-V6
13. 19ink06223 Tekening constructie, riolering en ventilatie;
14. 19ink04085 Bouwbesluitberekeningen;
15. 19ink04092 Constructiegegevens;
16. 19ink04093 Statistische berekening;
17. 19int02911 Tabel zienswijze omgevingsvergunning.

Activiteiten

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

- Bouwen, artikel 2.10
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.12
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, artikel 2.11
- van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overwegingen activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden'

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 'Buitengebied' omdat de nieuw te bouwen woning groter is dan de maximale toegestane inhoud inclusief aangebouwde bijgebouwen.

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 buiten de bebouwde kom betreft;

Goede ruimtelijke ordening

- de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit;
- de bestaande boerderij met cultuurhistorische waarde in dusdanige slechte staat is dat restauratie van het pand niet reëel is;
- er geen aantasting van cultuurhistorische waarden van de omgeving ontstaat;
- dit is beoordeeld door de onafhankelijke gemeentelijke monumentencommissie;
- de onafhankelijke gemeentelijke monumentencommissie heeft beoordeeld dat restauratie van het pand niet reëel is, aangezien:
 - o de kap en de balklaag in zeer slechte staat zijn en niet kunnen worden hergebruikt;
 - o de vloeren in de jaren zeventig zijn vervangen en geen cultuurhistorische waarden hebben;
 - o het metselwerk is een eensteensmuur waarvan de mortel is verzand en de gevelopeningen zijn verzwakt;
 - o het houtwerk van de kozijnen is verrot;
 - o de sierlijst onder de eerste pan aan de voorgevel niet te restaureren is;
 - o in het gehele bouwwerk geen authentieke onderdelen aanwezig zijn, die van waarden zijn.
- wij nemen het advies van deze commissie onverkort over, aangezien er geen redenen zijn te twifelen aan de deskundigheid van deze commissie;
- het initiatief voldoet aan het woningbouwprogramma 'Kiezen én delen';
- de woning heeft een moderne en eigentijdse uitstraling, welke zorgt voor een nieuwe gelaagdheid in de architectuur en het landschap;
- de architectuur en uitstraling van de woning sluiten aan bij de karakteristiek van de omgeving;
- de woning wordt dusdanig op het perceel gesitueerd waardoor de oude karakteristieke bomen blijven gehandhaafd;
- de bestaande bijgebouwen zoals de veldschuur en stal worden gesloopt;
- op het perceel wordt alleen de woning gerealiseerd;
- de functies van bijgebouwen zijn in de woning geïntegreerd;
- de agrarische gronden rondom de woning worden landschappelijk ingepast;
- de bestaande doorkijken in het landschap worden gerespecteerd en versterkt;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek;
- 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 G3b 'Agrarisch buitengebied' (kleinschalig: oud ontginningslandschap, beekdalen & Kampen- en Hoevenlandschap) met kritische toetsing van toepassing;
- in de algemene en gebiedscriteria van bebouwingstype G3b 'Agrarisch buitengebied' is opgenomen waarop het bouwvoornemen wordt beoordeeld;
- gelet op de positionering/ligging, de massa, het ontwerp, de architectonische uitwerking en materiaalgebruik voldoet het plan aan de vastgestelde algemene en gebiedscriteria van bebouwingstype G3b 'Agrarisch buitengebied';
- 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;
- 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;
- initiatiefnemer heeft op 28 april 2019 in een bijeenkomst het bouwplan toegelicht aan de omwonenden;
- de omwonenden hebben geen bezwaren tegen dit bouwplan en vinden het een positieve ontwikkeling;
- dit is in een verslag omschreven en ter kennisname door de omwonenden ondertekend.

Belangenafweging

- 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, zijn hier voorbeelden van. Voor een optimaal resultaat is de oriëntatie van zonnepanelen op het zuiden het meest wenselijk. De initiatiefnemer voorziet de woning van een warmtepomp en zonnepanelen.;
- gelet op de positionering van het hoofdgebouw op het perceel, 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', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'aanleggen gemeente of provincie'

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Uit veiligheidsoverwegingen dient het bouwterrein te zijn voorzien van een deugdelijke afscheiding.
- De puinhoudende grond ter plaatse van gat G08 gelegen in deellocatie C te saneren door deskundige aannemer en af te voeren naar een erkend verwerker, zoals omschreven in het "verkennd en nader onderzoek asbest" (19ink07969);
- De saneringswerkzaamheden dienen onder milieukundige begeleiding (inclusief verificatie middels controlemonsters) uitgevoerd te worden, zoals omschreven in het "verkennd en nader onderzoek asbest" (19ink07969);
- Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ten behoeve van de sanering dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag Wet bodemsanering;
- Onderzocht dient te worden of in de toplaag van de bodem onder de dakrand met golfplaten van de schuur op deellocatie D asbest aanwezig is;
- Bij aantreffen asbest dient de toplaag gesaneerd te worden door een erkend verwerker, dan wel onderzocht te worden volgens NEN 5707 naar aanleiding van uitkomst risicoberekening in Sancrit.
- Voor uitvoering van de fundering dient door team Veiligheid, Toezicht & Handhaving de drukvastheid grondslag ter goedkeuring gecontroleerd te worden middels een handsondeerapparaat;
- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor uitvoering van de betreffende werkzaamheden, de tekeningen en berekening van de volgende onderdelen ter goedkeuring te worden overlegd:
 - o Kelderdek breedplaatvloer;
 - o Prefab betonnen terras;
 - o Verdiepingsvloer breedplaat;
- Ruimte 0.07 voorzien van rookmelder, waardoor tijdig vanuit verblijfsruimte 0.09 gevlucht kan worden;
- Van het (gelaagde) glas dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering certificaten aan ter goedkeuring te worden overlegd;
- 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 / ontluchttingsleiding 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.

- 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.
- Hemelwater dient afgevoerd te worden op openwater/sloten;
- Aangezien de toename aan afstromend oppervlak groter dan 250 m² is, behoort een retentie-/buffervoorziening ten behoeve van indirecte lozing worden aangelegd in het kader van het Hydrologisch neutraal ontwikkelen. Op basis van het gemeentelijk beleid waarin verwezen wordt naar de Themakaart Keur van het waterschap zal 60 mm moeten worden gecompenseerd per m² verharding . Er geldt gevoeligheidsfactor "1" . Voor het hemelwater moet daarmee een berging van 33m³ worden aangelegd, (dit is dus het oppervlak aan verharding in m² X 0,06m). De waterparagraaf moet volgens de waterkwantiteitstrits en met een HNO-tool van het Waterschap worden opgesteld. Randvoorwaarden vanuit de gemeente zijn op te vragen bij gemeente@hilvarenbeek.nl.
- Het geheel moet worden gerealiseerd conform de onderstaande brandveiligheidsvoorwaarden:
De verbindingsweg tussen de openbare weg en het bouwwerk moet voldoen aan artikel 6.37 lid 1 onder 3, waardoor deze geschikt is voor brandweer en andere hulpverleningsdiensten. Het gaat hierbij om:
 - o Een breedte van tenminste 4,5 meter;
 - o Een verharding over een breedte van minimaal 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg;
 - o Een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter;
 - o Een doeltreffende afwatering.
- Binnen 1 jaar na gereed melding bouw dient de landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden conform tekening bijlage Ruimtelijke onderbouwing (20ink04622 - Landschappelijke inpassing Grote Voort 6, EK Stedenbouw/Landschap d.d. 10 juli 2019, laatst gewijzigd d.d. 6 april 2020), die onderdeel uitmaakt van dit besluit
- Binnen 1 jaar na gereed melding bouw dienen de huidige bestaande bouwwerken, zijnde de boerderij, veldschuur en oude stal, te zijn gesloopt.
- Agrarische gronden mogen niet bebouwd worden.

Opmerkingen

- Uit veiligheidsoverwegingen dient het bouwterrein te zijn voorzien van een deugdelijke afscheiding.
- Bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de gemeente Hilvarenbeek.
- In verband met aanleg half verdiepte kelder dient gelet te worden op de grondwaterstand van ca. 800 mm – mv.

Zienswijzen en adviezen

- het ontwerpbesluit heeft met ingang van 30 augustus 2019, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen;
- gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend;
- Op 25 januari 2020 is een advies vanuit de Heemkundige Kring Hilvarenbeek – Diessen ontvangen, herhaald op 22 april 2020, welke in de definitieve besluitvorming is meegenomen als zienswijze.

Beroep instellen

Binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

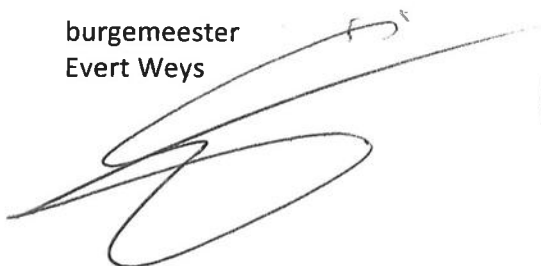
Tevens kan gelijktijdig met of na het instellen van beroep – bij een spoedeisend belang – een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Hilvarenbeek, 23 juni 2020

Gebruiksdoel:	Wonen	
Inhoud:	Ca. 1.427	m ³
Gebruiksoppervlak	Ca. 445	m ²
Vastgestelde bouwkosten	€ 415.710,00	

burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek

burgemeester
Evert Weys



secretaris
Frank Jansen

