



gemeente Hilvarenbeek

Ons kenmerk: 84860

BAG: 221026135465

OMGEVINGSVERGUNNING 84860.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 8 juni 2022 ingekomen verzoekschrift van de heer H. Wouw, wonende Hofstad 20 te Esbeek, om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitweg/inrit aanleggen

voor het splitsen van het bouwperceel in twee woonbestemmingen op de percelen kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie: P, nummers: 3083 en 3084 plaatselijk bekend:

Spaaneindsestraat ongenummerd te Esbeek.

Concreet ziet de aanvraag op het splitsen van het bouwperceel in twee woonbestemmingen en het bouwen van twee twee-onder-een-kap woningen.

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 voorwaarden.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitweg/inrit aanleggen

Bijlagen

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de heer H. Wouw, wonende Hofstad 20 te Esbeek voor het splitsen van het bouwperceel in twee woonbestemmingen op de percelen kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie: P, nummers: 3083 en 3084, plaatselijk bekend: Spaaneindsestraat ongenummerd te Esbeek.

1. Formulier met aanvraaggegevens (RO);
2. Formulier met aanvraaggegevens (bouwen);
3. Formulier met aanvraaggegevens (inrit);
4. Ruimtelijke onderbouwing Spaaneindsestraat 17-01-2023;
5. Bijlage_1_Inrichtingsschets_pdf;
6. Bijlage_2_Bodemonderzoek_pdf;
7. Bijlage 4 Rekenresultaten AERIUS berekening;
8. Rekenresultaten_AERIUS_berekening_03_nov_2022;
9. cl_Verantwoording_Groepsrisico_2020_pdf;
10. Bijlage_3_Akoestisch_onderzoek_pdf;
11. 22002_MPG-berekening_pdf;
12. 22022_CONSTRUCTIE_pdf;
13. 22022_BOUWBESLUIT_pdf;
14. 22002_Sonderingen_pdf;

15. 22022_DETAILS_pdf;
16. Bijlage_14_installatie_17-01-2023;
17. 22022_DOORSNEDEN_pdf;
18. 22022_GEVELS_PLATTEGRONDEN_pdf;
19. 22022_KOZIJNSTAAT_pdf;
20. 22185_Constr_berekening_pdf;
21. BENG_berekening_22002;
22. Bijlage_11_AERIUS_berekening_bouwfase;
23. toetsingskader_veilig Onderhoud_2012;
24. Verslag_omgevingsdialoog_Spaaneindsestraat_15A_1_6_2022_ANONIEM;
25. 230310 Ecologische Quickscan Spaaneindsestraat 15A Esbeek BE-0434.

Procedure

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

- Bouwen, artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - Uitweg/inrit aanleggen, artikel 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Bor of een bijzondere wet, 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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1, van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend totdat de raad van de gemeente Hilvarenbeek heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Bij besluit van 26 april 2016 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek op basis van artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Onder deze categorieën valt onder andere een klein project binnen de bebouwde kom mits het maximaal twee woningen betreft.

Er is sprake van een bebouwde kom als er sprake is 'van een concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft'. De plaats van verkeersborden is daarbij niet van belang, evenmin als gemeentelijke beleidsdocumenten.

Het perceel Spaaneindsestraat 15A is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' maar sluit direct aan tegen het perceel Spaaneindsestraat 15 waarvoor het bestemmingsplan 'Kern Esbeek en bedrijventerrein Mierbeek' geldt. Tegen over het perceel liggen een aantal percelen mat als bestemming 'agrarisch'. Voor deze percelen geldt het bestemmingsplan 'Leeuwerik 3'. Deze percelen kunnen met een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar de bestemming 'wonen'. Op dit moment zijn er op grond van dit bestemmingsplan een aantal woningen gebouwd maar deze zijn verder gelegen van het perceel Spaaneindsestraat 15A. Tevens is het gebied volgens de Interim omgevingsverordening gelegen binnen stedelijk gebied. Gelet hierop zijn wij van mening dat het perceel Spaaneindsestraat 15A gelegen is binnen de bebouwde kom en dat

derhalve een verklaring van bedenkingen van de raad van de gemeente Hilvarenbeek niet vereist is.

Voorschriften behorende bij de activiteit Bouwen

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende regels verbonden:

1. de voorschriften als genoemd in de gemeentelijk bouwverordening;
2. de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
3. de noodoverloop (hemelwaterafvoer) dient via een zandvangput met een terugslagklep op eigen terrein aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering (HWA);
4. de SCR systeem Ad Blue dient tijdens de bouwfase toegepast te worden;
5. in verband met de enkele vluchtroute dient het kantoor uitgevoerd te worden met ruimtebewaking conform NEN2535;
6. Het kantoor dient uitgevoerd te worden met een ontruimingsalarminstallatie.

Overwegingen activiteit Bouwen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het bouwplan voldoet niet aan de regels van het voor het perceel Spaaneindsestraat 15 geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. In dit geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (zie onderstaand onderdeel: Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening);
- het bouwvoornemen is op 13 juli 2022 positief door de welstandscommissie beoordeeld;
- wij het advies van deze commissie onverkort overnemen aangezien er geen redenen zijn te twijfelen aan de deskundigheid van deze commissie;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwvoornemen voldoet aan de voorschriften van de Woningwet, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Voorwaarden behorende bij de activiteit bouwen

- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, de volgende gegevens ter goedkeuring te zijn overgelegd:
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloer.
- 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.
- Voor aansluiting op het gemeentelijk riool dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte, team Openbare Werken.
- Omgang met regenwater: 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. De in Bijlage 15 bijlage met nood-overstort en detentiesloot sloot maakt onverkort deel uit van deze vergunning.
- Bij de uitvoering van werkzaamheden bestaat de kans dat niet onderzochte of beschreven archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijk meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

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.

Overwegingen activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan het besluit liggende de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- ter plaatse van het bouwplan gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2014', het 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018' en het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek';
- het bouwplan voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' omdat er twee woningen worden gebouwd binnen de bestemming 'wonen' waar slechts één woning is toegestaan;
- in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat indien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan deze mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd indien het verlenen van medewerking met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo afgeweken kan worden van de regels van het geldende bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het te realiseren bouwplan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening. In voornoemde verordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving rekening gehouden moet worden met:
 1. zorgvuldig ruimte gebruik;
 2. de meerwaarde in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 3. meerwaarderecreatie;
- Het te realiseren bouwplan ligt binnen een bestaand bouwblok binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand bebouwingspartroon aan de Spaaneindsestraat wordt gebruikt voor de inpassing van de twee-onder-een-kap woningen en het plan voldoet aan de bouwregels zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Door het benutten van een bestaand bouwperceel binnen stedelijk gebied is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op de waarden in het gebied.

Bij het beoordelen of er sprake is van een meerwaarderecreatie wordt ook gekeken naar de economische en of sociale aspecten die kunnen spelen. Door onderhavig bouwplan wordt meer woningaanbod gecreëerd in een krappe woningmarkt. De behoefte naar vrijstaande woningen is minder groot dan de behoefte naar twee-onder-een kap woningen. Daarnaast zorgt het bouwen van woningen voor doorstroommogelijkheden voor woningzoekenden;
- het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek';
- voor onderhavig bouwplan geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal drie parkeerplaatsen. De parkeerbalans is dan ook sluitend;

- door het toevoegen van de woning neemt het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toe. De omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen voldoende afwikkelen. De percelen worden middels een eigen afrit ontsloten. De verkeersveiligheid wordt niet door onderhavig bouwplan nadelig beïnvloed;
- het bouwplan voldoet dan ook aan de aspecten verkeer en parkeren;
- de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan;
- het te realiseren ligt aan de rand van Esbeek en ligt aan een lint die overgaat van bebouwde kom richting het buitengebied. Het te realiseren bouwplan past bij de bestaande bebouwing en vormt het een goede overgang richting het buitengebied. Het te realiseren bouwplan wordt stedenbouwkundig gezien dan ook aanvaardbaar geacht;
- door het realiseren van twee woningen komen twee starterswoningen vrij. Het vrijkomen van starterwoningen zorgt voor doorstroombmogelijkheden voor woningzoekenden waaronder starters. Het te realiseren bouwplan voldoet dan ook aan de Woonvisie 2020-2030;
- voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase is een Aeriusberekening overgelegd. Wij hebben deze berekeningen ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden en West Brabant. Zij hebben aan ons geadviseerd dat berekening voldoen. Wij nemen dit advies over en leggen het ten grondslag aan dit ontwerpbesluit;
- door het te realiseren bouwplan worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf aan de Spaaneindsestraat 17 niet belemmerd. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is het reeds toegestaan om binnen de (geur)contouren van het bedrijf een woning op te richten. Daarnaast heeft de eigenaar van het bedrijf aangegeven op termijn te stoppen met het houden van jongvee;
- er is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r.. Het toevoegen van één woning overschrijdt namelijk de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit m.e.r. van 2000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk. De Raad van State heeft geoordeeld dat realiseren van enkele woningen geen stedelijke ontwikkelingsproject betreft waarmee geen m.e.r.-aankmeldnotitie noodzakelijk is;
- gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat het te realiseren vanuit planologische oogpunten en stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.

Voorwaarden behorende bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Voorschriften activiteit Uitweg

Aan de omgevingsvergunning zijn de voorschriften verbonden:

1. Het aanleggen van de uitritten dient op zodanige wijze te geschieden dat er geen gevaarlijke situaties ontstaan;
2. De APV 2021 van de gemeente Hilvarenbeek;
3. Regeling veranderen en gebruiken van wegen Noord-Brabant 2013.

Overwegingen activiteit Uitweg

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- er sprake is van uitritten van percelen die nog geen eigen ontsluiting hebben.

Voorwaarden behorende bij de activiteit uitweg

- De uitritten op gemeenteground mogen door een gecertificeerde erkende aannemer en in eigen beheer, op kosten van de aanvragers worden aangelegd;
- de breedte van de uitritten bedragen ieder maximaal 5,00m;
- de fundering van de uitritten op gemeenteground dient te bestaan uit minimaal 300mm cunetzand of 250mm puingranulaat 0/31,5 met 50mm straatzand;
- de uitritten op gemeenteground dienen worden uitgevoerd in betonstraatstenen keiformaat kleur grijs of heidepaars;
- de opsluiting van de verharding dient te bestaan uit betonbanden afm. 100x200mm;
- na realisatie van de uitritten op gemeenteground worden de uitritten door de gemeente gecontroleerd of deze voldoen aan de voorwaarden;
- mochten de uitritten op gemeenteground niet voldoen aan deze voorwaarden, dan wordt er door en op kosten van de aanvragers de uitritten aangepast;
- indien de aanwezige sloot wordt gedempt dan dient er een afwateringsgoot langs de rijbaan met straatkolk(en) te worden aangelegd;
- de afwateringsgoot wordt op kosten van de aanvragers aangelegd door de gemeente;
- de kosten voor het aanbrengen van de afwateringsgoot langs de rijbaan worden door ons geraamd op € 7.500,00 excl. btw en legeskosten;
- de werkzaamheden voor de afwateringsgoot worden op basis van de werkelijke gemaakte kosten met de aanvragers verrekend ;
- de gemeentebermen tussen de uitritten worden door en op kosten van de aanvragers door de gemeente afgewerkt en ingezaaid.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 juni 2023 ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij het gemeentebestuur.

Hilvarenbeek, 13 juni 2023

Gebruiksdoel:	Wonen	
Inhoud per woning:	757	m ³
Gebruiksoppervlak woning links	230,94	m ²
Gebruiksoppervlakte woning rechts	231,05	m ²
Vastgestelde bouwkosten	€ 411.808,00	

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek

burgemeester
Evert Weys

secretaris
Frank Jansen