

Onze referentie: Z21/053021-D23/1195093

Uw referentie:

Behandelaar: E. Kort

Telefoonnummer: (0165) 34 97 03

Rucphen,

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Beste

Op 22 juli 2022 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 appartementen met bergingen op het adres Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20210104.

Besluit

Op grond van artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten 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:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
- strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, 2.2 en afdeling 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit bouwen

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Binnentuin 1
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

T: 0165 34 95 00
F: 0165 34 13 75

Banknummer: 2850 07 319
IBAN: NL37BNGH0285007319
KvK-nr. 20164997

gemeente@rucphen.nl
www.rucphen.nl

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende wet- en regelgeving in acht genomen:

- de voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord ' voor de bestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Verkeer' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- de bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Activiteit strijdig gebruik

De activiteiten zoals hierboven vermeld worden uitgevoerd op gronden die gelegen zijn binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord '. De gronden waarop de activiteiten zullen plaatsvinden hebben de bestemming 'Wonen', 'Detailhandel' en de voortuintjes de bestemming 'Verkeer'. De gronden zijn gelegen op het perceel Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord, kadastraal bekend onder gemeente Rucphen M.4773, D.4772 en D.4771.

Gelet op het feit dat het realiseren van de 17 appartementen met bergingen strijd oplevert met het bestemmingsplan dient de aanvraag om een omgevingsvergunning tevens te worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. De strijdigheden met het bestemmingsplan staan omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden verleend indien de beoogde activiteit geen strijdigheid oplevert met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Verdere voorwaarde is dat in bepaalde gevallen de gemeenteraad verklaart dat men daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet kan worden verleend dan nadat uw raad heeft verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen verlening van de vergunning. Uw raad heeft op 5 maart 2020 een lijst van categorieën vastgesteld waarbij een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) niet vereist is. In die gevallen is het aan het college om te beoordelen of de aangevraagde activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling past niet in die lijst waardoor een verklaring nodig is.

Op 14 december 2022 hebben wij van de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend. Op 19 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten, met inachtneming van de zienswijzen om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Op de betreffende locatie is leegstaande bebouwing gesitueerd die niet levensvatbaar en duurzaam is. Door het realiseren van 17 appartementen wordt een verbeterde en duurzamere functie (wonen) van de locatie beoogt. Het plan voorziet in kleine voortuintjes. Deze grond is nog in eigendom van de gemeente waar verschillende kabels en leidingen liggen. De exacte inrichting van deze tuintjes wordt in een later stadium bepaald en is afhankelijk of de leidingen en kabels verplaatst worden. Een groenaanzicht stellen wij als eis. Om de kleine voortuintjes mogelijk te maken is het noodzakelijk om voor een gering deel de voor verkeer (openbare trottoir) bestemde gronden aan de voorkant vanuit de openbare ruimte te onttrekken. Deze grond zal door u worden aangekocht. Er blijft echter voldoende openbaar toegankelijk gebied over.

In opdracht van u is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Rekening houdend met het beoogde gebruik leveren de voorgenomen activiteiten geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor de verdere motivering hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit.

De voor de projectuitvoering noodzakelijke afspraken en voorwaarden worden afdoende geregeld in een tussen u en ons gesloten anterieure overeenkomst.

Voorwaardelijke verplichting

Er dienen 13 parkeerplaatsen op eigen terrein conform tekening B-01 van 23 september 2022 aangelegd en in stand gehouden worden gedurende het gebruik van appartementen. Het is niet toegestaan om de 17 appartementen in gebruik te nemen zonder de aanwezigheid van deze 13 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Overige bijgevoegde documenten

Onderdeel van het (ontwerp)besluit vormen de volgende documenten. Deze zullen als gewaarmerkte stukken bij het besluit worden bijgevoegd:

- aanvraagformulier van 22 juli 2022;
- archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek van 2 januari 2023;
- bestektekening plattegronden begane grond en eerste verdieping b-01 van 23 september 2022 waarvan de inrichting van de voortuintjes nog nader bepaald dient te worden en door ons goedgekeurd moet worden;
- situatie tekening waarvan de inrichting van de voortuintjes nog nader bepaald dient te worden en door ons goedgekeurd moet worden;
- gegevens brandveiligheid gevelbekleding van 23 augustus 2022;
- notitie wijzigingen brandweer van 23 augustus 2022;
- bestektekening plattegronden tweede verdieping en dak b-02 van 23 augustus 2022;
- prestatieverklaring isolatie;
- absorptiemetingen van 15 maart 2018;
- BENG-berekening van 8 juni 2022;
- bouwbesluittoetsing tabellen van 15 juli 2022;
- bouwbesluittoetsing van 15 juli 2022;
- brandoverslagberekeningen van 20 april 2022;
- checklist veilig onderhoud;
- doorsneden van 15 juli 2022;
- geluidabsorptiemeting van 8 september 2005;
- Gevelaanzichten van 15 juli 2022;
- overzicht fundering begane grondvloer van 13 juli 2022;
- overzicht palenplan van 13 juli 2022;
- plattegronden woningtypes van 15 juli 2022;
- principedetailering van 15 juli 2022;
- rapportage bouwbesluittoetsingen van 8 juni 2022;
- ruimtelijke onderbouwing met omgevingsdialoog en onderzoeken van 22 juli 2022;
- schema's 1e verdieping t/m dakvloer van 13 juli 2022;
- statische berekening van 15 juni 2022;
- technisch blad begane grond en eerste verdieping van 15 juli 2022;
- technisch blad tweede verdieping en dakvloer van 15 juli 2022;
- technische gegevens warmtepomp ivm geluidsdruk;
- akoestisch onderzoek geluidsbelasting en geluidwering gevels van 4 november 2022;
- definitieve verklaring van geen bedenkingen van 19 april 2023;
- zakelijke omschrijving anterieure overeenkomst.
- Reactienota zienswijzen verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord van 6 maart 2023;
 - o Bijlage 1: zienswijze A van 29 januari 2023
 - o Bijlage 2: visie voor BenW en raadsleden over de leefbaarheid van de gemeente van 27 februari 2023
 - o Bijlage 3: samenvatting zienswijzen A en nadere aanvullingen van 28 februari 2023
 - o Bijlage 4: zienswijze B van 25 januari 2023
 - o Bijlage 5: zienswijze C van 26 januari 2023
 - o Bijlage 6: gegevens indieners zienswijzen (wordt niet gepubliceerd op internet)
 - o Bijlage 7: bezonningsrapport bestaande en toekomstige situatie

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend tegen zowel de ontwerp omgevingsvergunning als de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Uit de nota van zienswijze die als bijlage bij deze vergunning is bijgevoegd volgt dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot de weigering van de vergunning. Ook geven deze zienswijzen voor de gemeenteraad geen aanleiding tot de weigering van de verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft op 19 april 2023 de verklaring van bedenkingen afgegeven.

Beroep en voorlopige voorziening

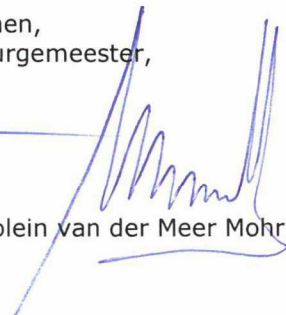
Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, Sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA, Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, Sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Een kopie van deze brief hebben wij verzonden aan uw gemachtigde geWOON architecten B.V., p/a Brouwerstraat 3, 4871 EG te Etten-Leur.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris, de burgemeester,


Sandor Michielse


Marjolein van der Meer Mohr

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 17 appartementen met bergingen op het adres Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord.

1. Procedureel
2. Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Nog in te dienen gegevens en extra voorschriften

1. Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 22 juli 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van 17 appartementen met bergingen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
- strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging:

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend tegen zowel de ontwerp omgevingsvergunning als de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Uit de nota van zienswijze die als bijlage bij deze vergunning is bijgevoegd volgt dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot de weigering van de vergunning. Ook geven deze zienswijzen voor de gemeenteraad geen aanleiding tot de weigering van de verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft op 19 april 2023 de verklaring van bedenkingen afgegeven.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 14 december 2022 hebben wij van de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend. Op 19 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten, met inachtneming van de zienswijzen om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

2. Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk.

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zonder toestemming van het team Vergunningen mogen geen veranderingen of afwijkingen worden aangebracht;

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het straatpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;

Burgemeester en wethouders worden ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis is gesteld. U kunt hiervoor gebruik maken van bijgevoegde blauwe kaart;

Op aanwijzing van Burgemeester en wethouders wordt bepaald:

indien voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 10.33, tweede lid, van de Wet milieubeheer aanwezig is waarop aangesloten kan worden: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater op dat riool of dat systeem noodzakelijke gebouwaansluitleiding (terreinleiding) bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;

indien voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop aangesloten kan worden en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een afvoervoorziening van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke gebouwaansluitleiding (terreinleiding) bij de gevel van het bouwwerk dan wel de grens van het erf of terrein wordt aangelegd, en

of, en zo ja welke voorzieningen in de gebouwaansluiting (terreinleiding) moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

U dient voor de aanwijzing contact op te nemen met het team Handhaving (0165-349757).

Van het gereedkomen:

van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet team Handhaving onmiddellijk na de voltooiing van de genoemde werkzaamheden in kennis worden gesteld;

Onderdelen van het bouwwerk, waarop vorenstaande werkzaamheden betrekking hebben, mogen niet zonder toestemming van het team Handhaving aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving. Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bevoegd gezag schriftelijk gemeld. U kunt hiervoor gebruik maken van de bijgevoegde groene kaart.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en onze beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen;

Het is verboden om zonder toestemming van Burgemeester en wethouders op het trottoir steigers te plaatsen of materialen op te slaan, trottoirs op te breken of er mortel op te bereiden. Trottoirs moeten in zijn algemeenheid goed toegankelijk en begaanbaar blijven voor voetgangers en rolstoelgebruikers;

Indien na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden blijkt, dat beschadigingen zijn ontstaan aan openbare voorzieningen zoals bestrating, openbaar groen, straatmeubilair e.d., zal worden aangenomen, dat deze beschadigingen het gevolg zijn van de bouwwerkzaamheden c.a. Dit betekent, dat deze beschadigingen door de vergunninghouder deugdelijk moeten worden hersteld. Blijft de vergunninghouder in gebreke, dan zullen de herstelwerkzaamheden van gemeentewege worden uitgevoerd en zullen de daarmee verband houdende kosten op de vergunninghouder worden verhaald;

Burgemeester en wethouders dienen - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Voor in kennis stelling, rechtstreeks contact op te nemen met het team Handhaving (0165-349757).

Burgemeester en wethouders dienen ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. U dient voor deze in kennis stelling rechtstreeks contact op te nemen met het team Handhaving (0165-349757)

3. Nog in te dienen gegevens en extra voorschriften

- Ten minste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens ter goedkeuring bij ons worden ingediend:
 - o Sonderingen en funderingsadvies.
 - o Berekening en tekening wapening fundering.
 - o Berekening en tekening dak.
 - o Berekening en tekening verdiepingsvloeren.
 - o Berekening en tekening begane grondvloer.
 - o Trillingsonderzoek wanneer voor een paalsysteem gekozen wordt wat bij uitvoering trillingen veroorzaakt. Houd bij de keuze van het definitieve paalsysteem rekening met het feit dat in een bebouwde omgeving grondwerk wordt verricht. Indien wordt gekozen voor een systeem wat bij nabij gelegen bebouwing trillingen veroorzaakt, dient naast de gangbare gegevens eveneens een trillingsprognose opgesteld te worden en tijdens de uitvoering trillingsmetingen uitgevoerd, volgens SBR Trillingsrichtlijn A: Schade aan bouwwerken 2017.
- Ten minste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden en na sloop van de bestaande bebouwingen moet een verkennend bodemonderzoek ter goedkeuring worden ingediend.

1

- Het bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in het advies van de brandweer van 24 augustus 2022. De gevraagde gegevens moeten ten minste 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring aan ons worden voorgelegd. Het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat aangetoond is dat aan alle voorwaarden is voldaan.
- Het bouwwerk moet uitgevoerd worden met de (geluidwerende) voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 4 van het rapport "akoestisch onderzoek geluidsbelasting en geluidwering gevels van 4 november 2022"
- Het is niet toegestaan met de grond en graafwerkzaamheden te starten zolang wij geen akkoord hebben gegeven op het archeologisch onderzoek en het gebied vrij hebben gegeven ten aanzien van archeologie.
- Een definitieve inrichting van de voortuintjes moet ten minste drie weken voor aanleg van de tuintjes bij ons ter goedkeuring worden ingediend. De inrichting moet een groene uitstraling hebben. De inrichting is verder afhankelijk van het wel of niet verleggen van de aanwezige kabels en leidingen.
- Om de riolering aan te kunnen sluiten dient u een rioleringsaanvraag in te dienen via onze website: <https://www.rucphen.nl/Gemeentewinkel/Rioolaansluiting>

A