

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 11 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de herbouw van een bestaande woning. De aanvraag gaat over Bikkelkampen 2, 5491 SM Sint-Oedenrode. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20150465.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben burgemeester en wethouders op 9 november 2016 besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Ook hebben burgemeester en wethouders besloten om geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

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. Activiteit Planologisch afwijken
 - Herbouw van de woning Bikkelkampen 2 met bijgebouwen;
2. Activiteit Bouwen
 - Herbouw van de woning Bikkelkampen 2 met bijgebouwen;

Procedure

Het besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologische afwijking aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo, voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet (na aanvulling en aanpassing) aan deze bepalingen en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 11 februari 2016
- Ruimtelijke onderbouwing Bikkelkampen 2 d.d. augustus 2016
- Akoestisch rapport d.d. juli 2016
- Akoestische tekening d.d. 13 juni 2016
- Constructieve veiligheid 14 juli 2016
- Waterhuishouding Bikkelkampen 2 d.d. 16 juni 2016
- Verkennend Bodemonderzoek d.d. 11 december 2015
- Herbemonstering grondwater Bikkelkampen 2 d.d. 23 juni 2016
- Resultaten grondonderzoek d.d. 12 januari 2016
- Bouwbesluit EPC d.d. 26 januari 2016
- Statische berekening 11 februari 2016
- Statische berekening tekeningen d.d. 11 februari 2016
- Tekening S.01 – Situatieoverzicht d.d. 29 september 2016
- Tekening O.01 – Gevels en doorsneden d.d. 26 april 2016
- Tekening O.02 – Kelder d.d. 26 april 2016
- Tekening O.03 – Begane grond d.d. 6 oktober 2016
- Tekening O.04 – Verdieping d.d. 26 april 2016
- Tekening O.05 – Doorsnede A-A d.d. 26 april 2016
- Tekening O.06 – Technische aanvullingen d.d. 26 april 2016

- Tekening O.07 – Gevels, doorsnede, plattegronden d.d. 26 april 2016
- Tekening O.08 – Technische plattegronden d.d. 26 april 2016
- Tekening O.09 – Technische plattegrond kelder d.d. 26 april 2016
- Tekening O.10 – Technische plattegrond begane grond vloer d.d. 26 april 2016
- Tekening O.11 – Technische plattegronden 1^e verdiepingsvloer d.d. 25 oktober 2016
- Tekening O.12 – Technische plattegrond kapplan d.d. 26 april 2016
- Tekening W.01 - Werktekening keldervloer d.d. 17 oktober 2016
- Ventilatie Garage
- Beplantingsplan/Kwaliteitsverbetering Bikkeldkampen 2 en Lieshoutsedijk 16 d.d. 6 januari 2016
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- MPG berekening d.d. 21 april 2016
- Glasberekening ten behoeve van functie vloerbeglazing
- Penantcontrole Bikkeldkampen 2
- Algemene voorwaarden activiteit bouwen

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van vrijdag 5 augustus 2016 ter inzage gelegd. Een ieder heeft binnen zes weken vanaf de eerste dag van de ter inzage legging eventuele zienswijzen over de ontwerpbeschikking in kunnen dienen bij burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode, postbus 44, 5490 AA Sint-Oedenrode. Er zijn geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingekomen.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit beroep instellen tegen de verlening van de omgevingsvergunning bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zij kunnen ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De mogelijkheid voor het instellen van beroep staat open voor belanghebbenden die:

- tijdig een zienswijze bij het college naar voren hebben gebracht;
- aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig hun zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Tevens kan degene die beroep heeft ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van genoemde sector. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Bij de indiening van het beroepsschrift is een griffierecht verschuldigd van € 168,00*. Voor stichtingen, verenigingen of andere rechtspersonen bedraagt het griffierecht € 334,00*. Het betaalde griffierecht krijgt u terug wanneer u in het gelijk wordt gesteld.

* Tarieven m.i.v. 1 januari 2016

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op de aanvraag en het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het 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 van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Nadere planologische informatie

De voorgenomen realisatie van de bovenomschreven activiteit (herbouw van de woning Bikkeldkampen 2 met bijgebouwen) is in strijd met de nu vigerende bestemmingsplannen. Burgemeester en wethouders kunnen echter toch een vergunning verlenen indien de in de vergunning opgenomen activiteiten en gebruik van gronden niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen beoordelen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met daarin een onderbouwing van het niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure is bekendgemaakt in het weekblad Mooi-Rooi en de Staatscourant van 3 augustus 2016 en op elektronische wijze.

Met ingang van vrijdag 5 augustus 2016 heeft het ontwerpbesluit met de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken voor de termijn van zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo 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.

De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft 25 november 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover het college het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is dus niet vereist.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, is

gedelegeerd aan burgemeester en wethouders bij raadsbesluit van 25 november 2010.

Op basis van dit delegatiebesluit kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12 van de Wro doen zich hier voor.

Voorschriften en overwegingen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 november 2016 aan mevrouw J.P.A. van Genugten, Lieshoutsedijk 16, 5491 SM Sint-Oedenrode voor het project 'herbouw van de bestaande woning met bijgebouwen' ter plaatse van de locatie Bikkeldkampen 2, 5491 SM Sint-Oedenrode.

- Er geldt een "algemene zorgplicht" in het kader van de Flora- en faunawet. Deze "algemene zorgplicht" houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. In geval van overtredingen van de Flora- en faunawet kunnen de werken of werkzaamheden stil gelegd worden, de activiteiten verboden of beëindigd worden of kan proces-verbaal opgemaakt worden. Overtredingen van de Flora- en faunawet zijn een economisch delict.

1. activiteit Planologische afwijking

De activiteit planologische afwijking heeft betrekking op:

Het plangebied is opgenomen in het op 15 maart 2012 door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', alsmede het op 25 juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'. De locatie Bikkeldkampen 2 is op de verbeelding deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Bos'.

De bestaande woning met bijgebouw zal vervangen worden door een nieuwe woning met bijgebouw. De inhoud van de nieuwe woning wordt uitgebreid tot 900 m³. De woning is gedeeltelijk binnen het bestaande bouwvlak en gedeeltelijk hierop aansluitend geprojecteerd maar ligt binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Het nieuwe bijgebouw is gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk aansluitend (binnen de bestemming 'Bos') aan het bestemmingsvlak 'Wonen' geprojecteerd.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met de vigerende bestemmingsplannen:

- De nieuwe woning is buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd;
- De te herbouwen woning wordt niet op de bestaande fundering gesitueerd;
- De inhoud van de woning bedraagt ca. 900 m³;
- Het nieuwe bijgebouw is niet op 25 meter maar op circa 21 meter van de as van de weg geprojecteerd;
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 117,2 m² in plaats van 100 m²;
- Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Het bijgebouw is op circa 5,5 meter voor de woning geprojecteerd.

Gelet op het feit dat de voorgenomen activiteit strijd oplevert met het bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning tevens te worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zoals opgenomen in de bijlage, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit afwijken van het bestemmingsplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Voorwaarden zonnepanelen:

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' gelden de volgende voorwaarden ten behoeve van zonnepanelen.

1. Situering direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de zonnepanelen worden gerealiseerd.
2. Binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak, waaronder op aanwezige daken, is geen ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.
3. De bouwhoogte van de voorziening mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
4. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

De zonnepanelen worden direct aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Wonen' gerealiseerd conform de tekening S.01 d.d. 29 september 2016. Motivering hiervoor is dat er op de daken van de woning alsmede binnen het bestemmingssvlak 'Wonen' (vanwege de grote hoeveelheid hoge bomen) geen dakvlak is waar de zon gedurende de gehele dag gelijkmatig op schijnt. Bij de zonnepanelen is een gelijkmatige instraling noodzakelijk.

De beoogde plek voor de zonnepanelen is reeds landschappelijk ingepast door de aanwezige bosschages.

Regenwaterafvoer:

De regenwaterafvoer buis DN160, zoals opgenomen op de tekening 'Kwaliteitsverbetering' Lieshoutsedijk 16 d.d. 6 januari 2016, is komen te vervallen.

Landschappelijke inpassing:

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het beoogde plan landschappelijk te worden ingepast conform de tekening "Kwaliteitsverbetering landschap Lieshoutsedijk 16/Bikkelkampen 2" d.d. 6 januari 2016, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Bikkelkampen 2 d.d. augustus 2016;
- Initiatiefnemer verplicht zich tot uitvoering en instandhouding van het bovengenoemd landschapsplan, en niets te doen of na te laten dat hiermee in strijd is. Initiatiefnemer verplicht zich het landschapsplan te hebben voltooid, binnen 12 maanden na ingebruikname van de nieuw te realiseren woning;
- De initiatiefnemer verplicht zich de beplanting en de infiltratievijver na aanleg voor eigen rekening en risico in stand houden en onderhouden.
- Het realiseren van de infiltratievijver/bergingsvijver moet geschieden binnen 12 maanden na ingebruikname van de nieuw te realiseren woning

2. Activiteit bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- er dient te worden voldaan aan de algemene voorwaarden omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals vermeld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage.
- Voor het vaststellen van de **peilhoogten** voor het betreffende bouwwerk dient u, liefst zo ruim mogelijk voor de start van de betreffende bouwwerkzaamheden, contact op te nemen met het team Infrastructuur en Groen van onze gemeente, tel. 0413-481911.
- Voorschriften met betrekking tot het Bouwbesluit:
 - Van alle, hout-, staal- en gewapendbetonconstructies moeten ten minste drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden in tweevoud nadere tekeningen en berekeningen, rapporten en verklaringen worden overlegd. Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het betreffende bouwdeel is goedgekeurd.
 - Op grond van artikel 6.21 Bouwbesluit dient de woonkamer (ruimte 0.04) over een rookmelder te beschikken. Dit omdat de woonkamer een besloten ruimte is gelegen op de vluchtroute van het kantoor (ruimte 0..08). De rookmelder dient te voldoen aan en dient te zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
 - Het dragend metselwerk ter plaatse van de oplegging balk 4 (UNP260) aan de zijde van meterkast dient uitgevoerd te worden in Porothers PM25 en metselmortel M12.5.

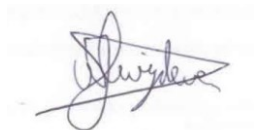
2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' en het bouwplan voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan nadat hiervoor ontheffing is verleend (zie activiteit planologische afwijking).
- Bouwbesluit
Het bouwplan wordt conform het toetsprotocol Bouwbesluit van onze gemeente getoetst. Hierbij is voor alle onderdelen van de voorgeschreven 4 hoofdgroepen -veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid (milieu)- uit het Bouwbesluit, per soort bouwwerk vastgelegd op welk niveau moet worden getoetst. Het huidige protocol bestaat uit 4 toetsingsniveaus: Snel, Visueel, Representatief en Integraal.
Dit betekent dat niet ieder bouwplan volledig integraal wordt getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor onderhavig bouwplan geldt dat aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet. Door opname van het woord aannemelijk wordt de primaire verantwoordelijkheid van de bouwpartijen benadrukt. De verantwoordelijkheid of het bouwwerk integraal voldoet aan het Bouwbesluit ligt bij de aanvrager. Het toetsprotocol Bouwbesluit kunt u vinden op de website www.sint-oedenrode.nl.
- Bouwverordening
Het plan voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening.
- Welstand
Het bouwplan hoeft volgens de bepalingen gesteld in de Welstandsnota 2014, niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,



J.A.M. van de Wijdeven
Team Ruimtelijke Ordening

Nr.: 20150465

Inhoud woning 900m³ /oppervlakte 160,7 m²

Inhoud bijgebouw 490 m³ / oppervlakte 100 m², oppervlakte overdekt terras 17,2 m²

Inhoud kelder 598,5 m³ /oppervlakte 180 m²

Geraamde bouwkosten: € 433.970,00 (excl. BTW)

Leges

legessoort	bedrag	activiteit
Activiteit bouwen	€ 11.657,70	OB
Activiteit afwijken bestemmingsplan (is apart geregeld in anterieure overeenkomst)	Wordt apart in rekening gebracht	OC
Totaal	€11.657,70	