



DEFINITIEF BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteiten het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het (ver)bouwen van een bouwwerk

Burgemeester en wethouders hebben op 10 december 2019 van [REDACTED] een digitale aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een winkelpand naar vijf wooneenheden (bouwen en afwijken bestemmingsplan) op het perceel Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis, kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie B, nummers 3504 en 3805.

Definitief besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een winkelpand naar vijf wooneenheden op het perceel Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- A. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo;
- B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wabo.

Bovenstaande overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de voorschriften zoals opgenomen op bladzijde 5 van deze vergunning.

De inhoudelijke beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning, die eveneens onderdeel uitmaakt van dit besluit, is opgenomen op bladzijde 4 van deze vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo jo. afdeling 3.4 van de Awb. De aanvraag met bijlagen is o.a. getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis". De aanvraag voldoet, na aanvulling op 12 december 2019, 8 en 14 januari 2020 en 4 februari 2020 aan bovenstaande wet- en regelgeving en omgevingsvergunning kan worden verleend.

Wet geluidshinder

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning is een ontheffing hogere grenswaarde op grond van artikel 110a van de Wet geluidshinder noodzakelijk. Hiervoor is een verzoek door aanvrager ingediend. Deze procedure is bekend onder kenmerk Z/19/028804. Zowel het (ontwerp)besluit hogere grenswaarde als het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning worden gelijktijdig gepubliceerd.

Wet natuurbescherming

Voor dit project is door het aanleveren van Aeriusberekeningen aangetoond dat er geen sprake is van toename van ammoniakdepositie op beschermde natuurgebieden. Er is daarnaast geen verstoring van beschermde flora/fauna binnen en rond het plangebied te verwachten. Geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is daarom noodzakelijk.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Sint Anthonis op grond van artikel 6.5, lid 3 van

het Bor categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het planvoornemen ziet toe op een plan welke is opgenomen als een categorie waarvoor geen vvgb nodig is.

Bestemmingsplan

De locatie van de te realiseren woonruimte is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis" en hierin bestemd tot 'Centrum -2' met de aanduiding 'detailhandel'. Het realiseren van een vijf wooneenheden is in strijd met de planregel artikel 7.1 onder b.

Enkel met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo voor de activiteit planologische afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het plan. De strijdigheid met het bestemmingsplan is verder uitgewerkt bij de inhoudelijke beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Overweging

De aanvraag is getoetst aan de structuurvisie en aan een goede ruimtelijke ordening. Het meewerken aan dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en voorziet in een doelmatige herbestemming van de bebouwing welke voor de ter plekke gevestigde detailhandel werd gebruikt. Het pand staat al langere tijd te koop en het meewerken aan het plan voor vijf wooneenheden gaat hiermee langere leegstand tegen. De behoefte aan m² detailhandel neemt af waardoor leegstand een gevolg is bij het uitblijven van een doelmatige herbestemming. Er is een grote behoefte aan (huur)woningen binnen de gemeente. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen zijn en het plan ruimtelijke gezien acceptabel is. Er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen te verwachten.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Ook is een afschrift naar het waterschap Aa en Maas toegestuurd. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken lag voor eenieder ter inzage gelegen van 10 maart 2020 tot en met 20 april 2020. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Sint Anthonis, 4 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,

**Oswin E.
Eurlings**

Oswin Eurlings
Casemanager omgevingsvergunningen

Digitaal ondertekend
door Oswin E. Eurlings
Datum: 2020.05.04
11:26:10 +02'00'

Beroep

Tegen dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden aangetekend door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit;

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/> (DigiD noodzakelijk).

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Om de schorsing van het besluit te bewerkstelligen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA

te 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het besluit eerst in werking nadat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, lid 2 van Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na beëindiging van de beroepstermijn. Deze termijn van zes weken begint op de dag na bekendmaking van het definitieve besluit. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, duurt deze uitgestelde werking voort en mag van de omgevingsvergunning geen gebruik worden gemaakt voordat op dat verzoek is beslist.

Overzicht bijgevoegde documenten

De volgende documenten vormen onderdeel van dit besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt.

Ingekomen op 4 februari 2020:

- Berekening verdunningsfactor appartement 1;
- Berekening verdunningsfactor appartement 2;
- Bestektekening 02;
- Bestektekening 03;
- Bestektekening 04;
- Bestektekening 06;
- Van rechtens verkregen niveau;
- Documentatie toegepaste materialen.

Ingekomen op 14 januari 2020:

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlage 1 akoestisch onderzoek;
- Bijlage 2 berekening bijdrage fonds ruimtelijke kwaliteit
- Bijlage 3 Aeriusberekening.

Ingekomen op 8 januari 2020:

- Bouwbesluittoetsing;
- Rc waarden toetsing;
- Verklaring installaties;
- Bestektekening 01 (bestaand).

Ingekomen op 12 december 2019;

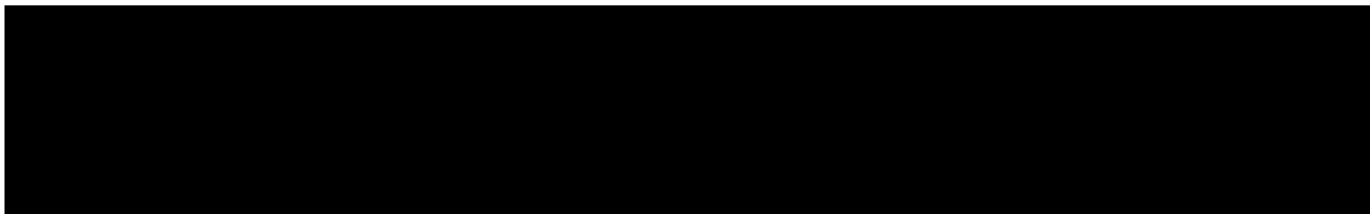
- Constructieberekeningen.

Ingekomen op 10 december 2019;

- Aanvraagformulier.

Leges

Op grond van de geldende legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van deze aanvraag de onderstaande leges verschuldigd.



Voor het betalen van dit legesbedrag zal nadat een definitief besluit is genomen een nota worden toegezonden. Bij deze nota wordt vermeld op welke manier eventueel bezwaar kan worden gemaakt tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Inhoudelijke beoordeling

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkelpand naar vijf wooneenheden (bouwen en afwijken bestemmingsplan) op het perceel Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis.

A. Activiteit: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Geldende bestemmingsplan

Het perceel Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis" en hierin bestemd tot 'Centrum - 2' met de aanduiding 'detailhandel'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Ter plekke is wonen toegestaan met dien verstande dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Op het perceel is nu één bestaande bovenwoning aanwezig. Het toevoegen van vijf extra wooneenheden is daarmee in strijd met artikel 7.1 onder b van de planregels.

Mogelijkheid om af te wijken

Enkel met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 3° van de Wabo voor de activiteit planologische afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking verleend worden aan het plan.

Motivatie om af te wijken

De aanvraag is getoetst aan de structuurvisie en aan een goede ruimtelijke ordening. Het meewerken aan dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en voorziet in een doelmatige herbestemming van de bebouwing welke voor de ter plekke gevestigde detailhandel werd gebruikt. Het pand staat al langere tijd te koop en het meewerken aan het plan voor vijf wooneenheden gaat hiermee langere leegstand tegen. De behoefte aan m² detailhandel neemt af waardoor leegstand een gevolg is bij het uitblijven van een doelmatige herbestemming. Er is een grote behoefte aan (huur)woningen binnen de gemeente. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen zijn en het plan ruimtelijke gezien acceptabel is. Er is geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen te verwachten.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing, de overige bijlagen bij dit besluit en motivatie in dit besluit is de conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en medewerking aan het plan verleend kan worden. Er zijn nadere voorschriften verbonden aan deze vergunning ter waarborging van deze goede ruimtelijke ordening.

B. Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a. van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening, het Bouwbesluit en aan de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan of hiervan wordt afgeweken als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Voor de toetsing aan de geldende bestemmingsplannen wordt verwezen naar de beoordeling van de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bouwverordening en Bouwbesluit 2012 (technische toets)

Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften. Omdat de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 een directe werking hebben dient te allen tijde voldaan te worden aan de daarin opgenomen bepalingen. Dit betekent dat het bouwen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn onderstaande voorschriften verbonden:

1. Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Activiteit: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2. Voor de ingebruikname van de nieuwe woonruimten moeten op eigen terrein, de nu al aanwezige, zes parkeerplaatsen in gebruik kunnen zijn door de bewoners van de vijf nieuwe wooneenheden en hierna duurzaam in stand gehouden worden.

Activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk

3. Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.



Definitief besluit tot vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder

Onderwerp

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis besluiten om op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), een hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor het verbouwen van een winkelpand naar vijf wooneenheden aan de Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis. Voor deze ontwikkeling is een aanvraag omgevingsvergunning in het kader van de artikelen 2.1, lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend. De hogere waarden worden aangevraagd krachtens artikel 82 en 83 van de Wet geluidhinder.

Aanleiding voor het verzoek is het voornemens om het winkelpand te verbouwen naar vijf wooneenheden aan de Breestraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis. Door het wegverkeer op de Breestraat ontstaat een geluidsbelasting op de gevel die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een hogere waarde procedure moet daarom worden gevolgd.

De hogere waarde wordt aangevraagd door [REDACTED]

[REDACTED] Bij de aanvraag is een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd (G&O Consult, rapportnummer 3985ao0218 van 24 april 2018. Dit rapport maakt deel uit van de beschikking. Het rapport geeft voldoende informatie voor een goede beoordeling en motivering.

Procedure

De procedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Overwegingen

De vijf wooneenheden worden binnen de in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzone van de Breestraat/Dokter Verbeecklaan gerealiseerd. Op deze weg zit een zodanig verkeersintensiteit dat de geluidsbelasting van de noord- en oostgevels ter plekke van de nieuwe wooneenheden hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidshinder. Overige wegen zijn niet relevant.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op drie gevels overschreden, dit zijn de twee noordelijke gerichte gevels en de westelijke gevel. De geluidsbelasting op is maximaal 62 dB. Deze waarde is inclusief de aftrek van 2 dB in overeenstemming met artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Er wordt voldaan aan de maximaal toegestane ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB voor de realisatie van de vijf wooneenheden. Omdat de voorkeurswaarde wordt overschreden moet overeenkomstig de Wet geluidhinder een onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen zijn uitgevoerd. Als met het treffen van maatregelen de geluidsbelasting in alle redelijkheid niet terug gebracht kan worden tot de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde worden verleend. In de Wet geluidhinder is gesteld dat dit uitsluitend kan als de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de gevels van de wooneenheden, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Maatregelen

Het treffen van maatregelen is niet doelmatig. Hiervoor wordt specifiek verwezen naar paragraaf 6.4 van het akoestisch onderzoek.

Geluidluwe zijde

Aan de oost- en zuidgevel van het pand is de geluidbelasting 37 respectievelijk 33 dB. Hiermee beschikt de locatie over twee geluidsluwe zijden.

Bouwbesluit

Een hogere waarde is alleen toelaatbaar als de geluidbelasting in een woning voldoet aan de grenswaarde. Voor woningen geldt conform de Wet geluidhinder en het bouwbesluit een wettelijk geluidsniveau in een verblijfsgebied van maximaal 33 dB. De toetsing hiervan vindt plaats met de berekende geluidsbelasting van de wegen op de gevels zonder de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting exclusief de aftrek van artikel 110g bedraagt op de noordgevel maximaal 67 dB op de maatgevend gevel. Om in de studentenhuysvesting te voldoen moet de maatgevende gevel een geluidwering bezitten van minimaal 34 dB. Dit is bouwkundig zeer goed mogelijk.

Resumé

Er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Het treffen van maatregelen is niet doelmatig. Er kan worden voldaan aan de eisen voor de geluidbelasting binnen in de wooneenheden. Uit de toetsing van de aanvraag blijkt derhalve dat het verzoek tot een hogere waarde kan worden gehonoreerd.

Inschrijven openbare registers

Overeenkomstig artikel 110i van de Wet geluidhinder zal dit besluit, op het moment dat het onherroepelijk is geworden, worden ingeschreven in de openbare registers. Het besluit zal in tweevoud worden aangeboden aan het regiokantoor van het kadaster. Het besluit heeft betrekking op de volgende kadastrale aanduiding: kadastraal bekend gemeente Oploo, sectie B, nummer 3504 en nummer 3805.

Definitief besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Anthonis besluiten om gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het volgende:

De volgende hogere grenswaarde te verlenen voor de vijf wooneenheden op het perceel plaatselijk bekend Breesstraat 53, 53A t/m 53C, 55A en 55B in Sint Anthonis, kadastraal bekend perceel gemeente Oploo, sectie B, nummer 3504 en nummer 3805:

Toetspunt	Hoogte	Geluidsbelasting excl. art 110 Wgh	Geluidsbelasting incl. art 110 Wgh
	m	dB	dB
<i>Voorkeursgrenswaarde/Maximale ontheffingswaarde:</i>			<i>48/63</i>
Noordgevel A	1,5	57	52
Noordgevel B	1,5	67	62
Oostgevel	1,5	42	37
Westgevel A	1,5	58	53
Westgevel B	1,5	61	56
Zuidgevel	1,5	38	33

Beroep

Tegen dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden aangetekend door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit;

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/> (DigiD noodzakelijk).

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Om de schorsing van het besluit te bewerkstelligen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het besluit eerst in werking nadat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

Sint Anthonis, 4 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
namens dezen,

Oswin E.
Eurlings

O.E. Eurlings
Casemanager omgevingsvergunningen

Digitaal ondertekend
door Oswin E. Eurlings

Datum: 2020.05.04
11:25:30 +02'00'

Leges

Op grond van de geldende legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van deze aanvraag de onderstaande leges verschuldigd:



Voor het betalen van dit legesbedrag zal nadat een definitief besluit is genomen een nota worden toegezonden. Bij deze nota wordt vermeld op welke manier eventueel bezwaar kan worden gemaakt tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.