

Ons kenmerk: 852760

Dossier: OV 18100

Uw kenmerk: OLO 3794739

Datum besluit: 8 februari 2019

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de heer A.C. Saanen de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen, gelegen op de percelen Dr. Ant. Mathijssenstraat 21-23 in Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F nummers 4422, 4423 en 4527 te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - oprichten van vier hoofdgebouw met een oppervlak van
 1. hoofdgebouw geschakelde woning linkerkant: 50 m²
 2. hoofdgebouw geschakelde woning rechterkant: 50 m²
 3. hoofdgebouw twee-onder-één-kap linkerkant: 63,5 m²
 4. hoofdgebouw twee-onder-één-kap rechterkant: 63,5 m²
 - oprichten van zes bijbehorende bijgebouwen met een oppervlak van:
 1. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 1, 43 m²
 2. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 2, 41,54 m²
 3. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 3, achter de woning: 21 m²
 4. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 3, links van de woning: 14,55 m²
 5. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 4, achter de woning: 21 m²
 6. bouwwerk behorend bij hoofdgebouw 4, rechts van de woning: 14,55 m²
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Bouwen van twee nieuwe woningen binnen de enkelbestemming Centrum – 2 met de functieaanduiding “Wonen” (geen sprake van bestaande woning).
 - Bouwen van twee nieuwe woningen binnen de enkelbestemming Centrum – 2 op een locatie waar geen bouwvlak of functieaanduiding “Wonen” ligt.

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

- onMathijssenstraat21-23-Budel-vo-2018_pdf, ingekomen op 11 juli 2018
- _n2_sen_woningen_-_constructie_berek_pdf, ingekomen op 11 juli 2018
- saanen geschakelde, ingekomen op 11 juli 2018
- saanen-formulier_twee-onder-één-kap_pdf, ingekomen op 18 juli 2018
- anen_n2_woningen_-_constructie_berek_pdf, ingekomen op 18 juli 2018
- nMathijssenstraat21-23-Budel-RO3-2018_pdf, ingekomen op 18 september 2018
- onMathijssenstraat21-23-Budel-wl-2018_pdf, ingekomen op 18 september 2018
- MPR_saanen-geschakeld-links1_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- MPR_saanen-geschakeld-rechts1_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- _saanen_geschakeld_LINKS_epc_dd26-11_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- saanen_geschakeld_RECHTS_epc_dd26-11_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- en-EPC_LI_twee-onder-één-kap_dd26-11_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- en-EPC_RE_twee-onder-één-kap_dd26-11_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- mpr_saanen-2-onder-1-kap_rv_26-11_LI_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- mpr_saanen-2-onder-1-kap_rv_26-11_RE_pdf, ingekomen op 26 november 2018

- w4922_A1B1C4_twee-onder-een-kap_E_pdf, ingekomen op 26 november 2018
- w4922_A1B1C5_geschakelde_RVgem1_pdf, ingekomen op 27 november 2018
- 4922-Saanen-omgeving8_pdf, ingekomen op 28 november 2018
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 23 oktober 2018

Bevoegd gezag

Gelet op hiervoor opgenomen projectbeschrijving, evenals op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegde 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.

Procedure

De aanvraag om een omgevingsvergunning omvat naast de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”. De uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag is voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk” getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet hieraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 Wabo is opgenomen dat in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag voorziet in een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een verklaring van geen bedenking nodig is van de gemeenteraad. De gemeenteraad van gemeente Cranendonck heeft op 23 oktober 2018 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarnaast heeft de gemeenteraad bepaald dat wanneer geen zienswijze worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen de definitieve verklaring van geen bedenkingen eveneens en gelijktijdig op 23 oktober 2018 af te geven.

Wij hebben geen zienswijze tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ontvangen. De (definitieve) verklaring van geen bedenkingen is op 23 oktober 2018 afgegeven.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Awb met ingang van 13 december 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen, waaronder u zelf, kon binnen zes weken na publicatie van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van B&W van de gemeente Cranendonck. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrechtspraak, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch.

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 rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. de Voorzieningenrechter, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid" op onze website www.cranendonck.nl onder het product Omgevingsvergunning.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

ACTIVITEIT “HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK”

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Op grond van artikel 2.7 Moer moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
 - De statische berekeningen en tekeningen van de verdiepingsvloer van de geschakelde woningen en de twee onder één kap woningen.
 - De statische berekeningen en tekeningen van de zoldervloeren van de twee onder één kap woningen.
 - Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.
2. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Cranendonck te melden.
3. Het begin van de werkzaamheden, alsmede het storten van beton, meldt u tenminste 3 werkdagen voor aanvang aan de gemeente Cranendonck. Hiervoor gebruikt u het formulier “Start en gereedmelding bouw & sloop”, te vinden op de website van de gemeente Cranendonck.
4. De gereedmelding van de werkzaamheden meldt u binnen een week na gereedkoming aan de gemeente Cranendonck. Hiervoor gebruikt het formulier “Start- en gereedmelding bouw & sloop” te vinden op de website van de gemeente Cranendonck.
5. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
6. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlage zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
7. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
8. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

9. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, niet op een zodanige wijze water aan de bodem mag worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw levert u ter goedkeuring een bronneringsplan aan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap (in tweevoud), bij de toezichthouder.
10. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

11. Aansluiting op gemeentelijke riolering. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Cranendonck voor de hemelwater afvoer groen en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit 2012 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn. Voor een aansluiting op het gemeentelijk riool (bij nieuwbouw) vult u het formulier “rioel aansluiting aanvragen”, te vinden op de website van de gemeente Cranendonck, minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in.

Water

12. De infiltratievoorziening dient boven het niveau van de gemiddeld hoogste grondwaterstand van ca. 1 meter – maaiveld te worden aangelegd. Het is van belang de overloop op een laag punt op afstand van de woning te maken, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning, in de eventuele kruipruimte, of bij de burens kan ontstaan.

ADVIEZEN

Water

13. Geadviseerd wordt om de standleiding van de vuilwaterriolering via het dak te ontsluiten, waarbij de diameter van de ontluchting minimaal 90 mm bedraagt (volgens NTR 3216). Zonder goede ontluchting kan overlast in de woning ontstaan door luchtverplaatsing in de riolering.
14. Geadviseerd wordt om voor het bouwpeil van de tijdelijke woning een hoogte van minimaal 30 cm boven de kruin van de weg aan te houden.

OVERWEGINGEN

Aan deze omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Kom Budel” en gesitueerd op gronden met de enkelbestemming “Centrum -2”. Het plan valt gedeeltelijk binnen de functieaanduiding “Wonen”. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.”

Toetsing aan de gestelde toetsingsaspecten van artikel 2.12 Wabo heeft plaatsgevonden en geeft geen reden tot weigering. Hoe tot deze conclusie is gekomen, is terug te vinden op het vergunningenblad “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van deze beschikking.

Bouwbesluit 2012

Op basis van de overlegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

Het bouwwerk is gelegen op een locatie waar geen eisen van welstand gelden.

Monumentenwet/verordening

Voor het bouwplan is geen vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Noord-Brabant.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Kom Budel” en gesitueerd op gronden met de enkelbestemming “Centrum -2”. Het plan valt gedeeltelijk binnen de functieaanduiding “Wonen”.

De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde plannen hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

GESCHAKELDE WONINGEN

Artikel bestemmingsplan

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoren;
- e. ondersteunende horeca;
- f. horecabedrijven uit de categorie Horeca 1 t/m 3;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'wonen': bestaande woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep;
 2. 'horeca van categorie 4': horecabedrijven uit de categorie Horeca 4;
 3. 'supermarkt': een supermarkt;
 4. 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand': het behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde;
 5. 'detailhandel': voor bestaande detailhandel;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Feitelijke strijdigheid

Op grond van het bestemmingsplan mogen binnen de functieaanduiding “Centrum – 2” zonder een specifieke functieaanduiding geen woningen worden gebouwd

TWEE-ONDER-EEN-KAP WONINGEN

Artikel bestemmingsplan

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'wonen': bestaande woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroep;

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is 1 bestaande woning toegelaten;

Feitelijke strijdigheid

Op grond van het bestemmingsplan is binnen de functieaanduiding "Wonen" één bestaande woning toegestaan.

MOTIVATIE AFWIJKINGEN

De woningen voldoen niet aan de regels zoals beschreven in het bestemmingsplan "Kom Budel". Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Op de percelen Dr. Ant. Mathijssenstraat 21-23 is één bestaande woning toegelaten gezien de functieaanduiding "Wonen".

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen. Bij de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de beleidskaders op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van gedeeltelijke vervanging van bestaande bebouwing. Het initiatief past binnen het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast is het initiatief getoetst aan de nota omdenken. De "nota omdenken" is door de gemeente Cranendonck vastgesteld op 22 juni 2016. In de nota zijn (onder andere) kaders gegevens voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Het beleid is dat ieder woningbouwinitiatief wordt getoetst aan de "nota omdenken". Ook dit initiatief is hieraan getoetst en de conclusie is dat wordt voldaan aan de "nota omdenken".

Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verschillende planologische aspecten welke gedeeltelijk worden ondersteund door onderzoeken, zoals een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en een bodemonderzoek. De conclusie kan worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woningen belemmeren.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de beleidskaders op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast is gebleken dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch passend is en dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit. Op 23 oktober 2018 is de ruimtelijke onderbouwing door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 23 oktober 2018 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van de Mortel', is written over a large, faint, circular watermark or background mark.

Mevr. M. van de Mortel
Integraal vergunningverlener Afdeling Burgers & Bedrijven
Gemeente Cranendonck