

Dossiernummer: 2023-366729
Uw kenmerk: 7743611
Datum besluit: 19 februari 2024

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, gelegen op het perceel Bergakkers ong. in Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummer 977 te verlenen.

De ontwerp omgevingsvergunning 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 hoofdgebouw met een oppervlak van 135,7 m²
 - oprichten van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van 38,1 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 een woning waardoor er twee wooneenheden in het bestemmingsvlak aanwezig zijn
 - bouwen van een bijbehorend bouwwerk waarbij de afstand tot de achterste perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt
 - bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een goothoogte van 3,1 m
 - oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² binnen de bestemming “Waarde – Archeologie”

Omgevingsvergunningvrij

Op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 artikel 2 lid 3 kunnen de op tekening “7743611_1697471254421_B-VB2202-B12b.pdf” aangegeven carport en overdekt terras zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden opgericht. Op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 artikel 2 lid 4 kan de op tekening “7743611_1697471254421_B-VB2202-B12b.pdf” aangegeven dakkapel aan de achterzijde van de woning zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden opgericht. Deze onderdelen van de nieuwbouw vormen, om die reden, geen onderdeel van dit besluit en de daarbij gemaakte overwegingen. Bij de uitvoering dient wel te worden voldaan aan overige wet- en regelgeving.

Stukken behorend bij besluit

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

- 7743611_1682168380660_publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895382302_blg._2._QuickScan_Flora_Fauna.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895453772_blg._4._AERIUS_Gebr_RjxnEX8Bwe6T.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895498033_blg._5a._AERIUS_Aanl_RawZGwG26sY8.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895583638_blg._5b._Toelichting_AERIUS_Aanl.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895616698_blg._6._Bodemonderzoek.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895642542_blg._7._Akoestisch_onderzoek.pdf, ingekomen op 22 april 2023
- 7743611_1681895819172_blg._8_en_9._Omgevingsdialoog.pdf, ingekomen op 22 april 2023

- 7743611_1694185309444_A-blg.1._Certificaat_RvR_bouwtitel_1148.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185335621_A-blg._3._Landschappelijk_inpassing.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185090007_A-23-5480-constr_schetsen.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185110259_A-542683374-BENG_berekening.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185172676_A-542683374-energielabel.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185209368_A-VB2202-MPR_berekening.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185239425_A-kadastrale_wijziging.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694184857203_A-VB2202-B13.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694184921500_A-VB2202-B14.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694184948005_A-VB2202-B15.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694184972945_A-VB2202-B16.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1694185028624_A-VB2202-B18.pdf, ingekomen op 8 september 2023
- 7743611_1697471170285_B-VB2202-B11b.pdf, ingekomen op 16 oktober 2023
- 7743611_1697471254421_B-VB2202-B12b.pdf, ingekomen op 16 oktober 2023
- 7743611_1697471328420_B-VB2202-B17a.pdf, ingekomen op 16 oktober 2023
- 7743611_1698920468353_C-23-5480-aanvul_constr_antwoorden.pdf, ingekomen op 2 november 2023
- 7743611_1701088200620_D-Ruimtelijke_onderbouwing_20231024.pdf, ingekomen op 27 november 2023
- 7743611_1701172548234_E-23-5480B-aanv_aanpas_constr_berek.pdf, ingekomen op 28 november 2023

Procedure

De aanvraag om een omgevingsvergunning omvat naast de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”. 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).

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 6 februari 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, de ontwerpbesluiting en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van gemeente Cranendonck, alsmede de bijbehorende stukken, liggen op grond van de Awb met ingang van 22 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Dit is middels publicatie d.d. 22 februari 2024 bekend gemaakt, op de website van de gemeente Cranendonck en in het Gemeenteblad. Als service wordt het ook nog gepubliceerd in het eerstvolgende huis-aan-huisblad ‘HAC’.

Iedereen, waaronder u zelf, kan binnen zes weken na publicatie van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesikking indienen bij het college van B&W van de gemeente Cranendonck, Postbus 2090, 6020 AB Budel.

Tegen de ontwerp vvgb kan een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad.

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 1 augustus 2023 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 8 september 2023 zijn ontvangen.

Voorschriften en overwegingen

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

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

ACTIVITEIT "HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK"

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.

Voorschriften

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. 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.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen 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.
4. 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.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Binnen één jaar na aanvang van de bouwactiviteiten, gerelateerd aan deze vergunning, dienen de volgende bouwwerken te zijn gesloopt: bergruimte van ca. 12 m², tuinhuis van ca. 39 m² en tuinhuis van ca. 11 m². Een en ander zoals aangegeven op tekening "7743611_1697471170285_B-VB2202-B11b.pdf".
7. Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw en peil dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.

Meldingsplicht

8. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.
Dat zijn:
 - * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
 - * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
 - * Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
 - * Als de bouw klaar is.U kunt dit melden via onze website.
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 graven of 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.

Tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

- Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
 - Lozen op oppervlaktewater, hiervoor heeft u toestemming nodig van de beheerder van het oppervlaktewater. Dit kan Waterschap De Dommel, gemeente Cranendonck of derden betreffen.
 - Lozen in de riolering, kan uitsluitend met toestemming van de gemeente Cranendonck als beheerder, waarbij u ook wordt aangeslagen op basis van de legesverordening van de Gemeente Cranendonck voor de geloosde hoeveelheden.
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 "riool aansluiting aanvragen", te vinden op de website van de gemeente Cranendonck, minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in.

Bodem

12. Indien bij de bouw eventueel vrijkomende grond elders wordt hergebruikt dient voldaan te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De elders toe te passen grond dient ook onderzocht te zijn op PFAS. Het toepassen van grond (> 50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.
13. Indien grondwater wordt onttrokken dient voldaan te worden aan het Besluit lozen buiten inrichtingen of als de locatie een inrichting betreft het Besluit lozen binnen inrichtingen.
14. In de wegbermen van de Bergakkers zijn op meerdere plaatsen sterke verontreinigingen in grond aangetoond. Er dient rekening gehouden te worden met de bodemverontreinigingen ter plaatse van de openbare weg.
15. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn zeer waarschijnlijk aanvullende procedures noodzakelijk om o.a. de oprit naar de woning en de huisaansluitingen (water, stroom, riolering, data) te realiseren. U dient met de betrokken partijen (nutsbedrijven en de gemeente Cranendonck) afspraken te maken zodat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming.

OVERWEGINGEN

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

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Herziening Buitengebied" en op gronden met de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoning". Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen "overig – bebouwingsconcentratie", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten".

Op grond van artikel 20.1 zijn de gronden onder andere bestemd voor woningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Op grond van artikel 20.2.2 is per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Door het bouwen van de woning zijn er twee wooneenheden in het bestemmingsvlak aanwezig.

In artikel 20.3 staan de bouwregels opgenomen. Op grond van artikel 20.3.1 mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en

bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Vastgesteld is dat de aanvraag ziet op het oprichten van een woning met bijbehorend bouwwerk. Op dit punt bestaat er geen strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 20.3.2 staan onder andere de regels voor hoofdgebouwen opgenomen. In artikel 20.3.3 is de afwijkende maatvoering voor een ruimte voor ruimtewoning opgenomen. Ten aanzien van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- de afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen;
- de inhoud mag maximaal 900 m³ bedragen;
- de dakhelling dient minimaal 12 en maximaal 45 graden te zijn.

Vastgesteld is dat aan de volgende regels wordt voldaan:

- de afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- de goothoogte bedraagt 3,1 m;
- de bouwhoogte bedraagt 8 m;
- de inhoud bedraagt 771,2 m³;
- de dakhelling is 43,28 graden.

Aan de volgende regel wordt niet voldaan:

- Op grond van artikel 20.2.2 is per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Door het bouwen van de woning zijn er twee wooneenheden in het bestemmingsvlak aanwezig.

In artikel 20.3.2 staan onder andere de regels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Ten aanzien van het bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- de afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen. Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan maximaal één zijde minder dan 3 meter mag bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte per woning mag maximaal 90 m² bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan dient minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan te bedragen;
- de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan mag maximaal 15 meter bedragen;
- de dakhelling dient minimaal 12 en maximaal 45 graden te zijn.

Vastgesteld is dat aan de volgende regels wordt voldaan:

- de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt 38,1 m²;
- de bouwhoogte bedraagt 5,5 m;
- de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
- de afstand van het vrijstaande bijgebouw tot de achtergevel van de woning of het verlengde bedraagt niet meer dan 15 m;
- de dakhelling is 38,7 graden.

Aan de volgende regels wordt niet voldaan:

- de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minder dan 3 m;
- de goothoogte bedraagt 3,1 m.

Parkeren

Op het eigen terrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm.

Waarde – Archeologie

In artikel 26.1 is aangegeven dat de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor:

- a. behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem;
- b. ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden" voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m². Het hoofdgebouw is 135,7 m² en het bijbehorend bouwwerk is 38,1 m², waardoor er in totaal 173,8 m² aan bouwwerken wordt opgericht. Op dit punt wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.

Gebiedsaanduidingen "overig - bebouwingsconcentratie", "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en "wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten"

In artikel 35.1 is aangegeven dat ter plaatse van o.a. de gebiedsaanduidingen "overig - bebouwingsconcentratie", "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en "wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten" geen specifieke regels gelden. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt. In dit geval is er voor geen van de gebiedsaanduidingen regels opgenomen in de bestemming.

Conclusie

De activiteit voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit op basis van artikel 2.12 Wabo.

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.

Welstand

Het bouwwerk is gelegen op een locatie waar eisen van welstand gelden doordat het aanliggende is aan een beeldbepalend pand.

Het plan is op 27 juni 2023 en 12 december 2023 voorgelegd aan de gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie van de gemeente Cranendonck.

Op 27 juni 2023 zijn er twee opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan:

- De houten antraciet grijs-kleurige belatting/regels van de topgevels tot onderkant kozijn drukken het bouwvolume flink. Ook is de scheidingslijn niet duidelijk gekozen, net niet tot goothoogte. De commissie adviseert de hele topgevel in metselwerk te realiseren, dan alleen een kleine driehoek boven de kozijnen met antracietkleurige beplanking uit te voeren.
- De voorgestelde dakkapellen komen op dit moment erg hoog/verticaal vormgegeven over. Maatvoering ontbreekt. Hierdoor worden het te dominante objecten in het dakvlak. De commissie adviseert de dakkapellen enigszins traditioneler vorm te geven, minder hoog, geen verticale verdeling van de 2 ramen en minder nadrukkelijke zijwangen en boeirand. Een traditionelere dakkapel met een boeirand met overstek t.o.v. de zijwangen ligt bij dit ontwerp meer voor de hand.

Tenslotte vraagt de commissie om bemonstering van de toe te passen keramische dakpannen, de baksteen en het zorgvuldig op tekening aangeven van de eventuele warmtepompunit.

Op 12 december 2023 zijn de aangepaste tekeningen voorgelegd aan de commissie. De commissie geeft Aan dat met het thans voorgestelde wijzigingsplan voldoende aan de eerder geuite kritiek tegemoet is gekomen. Tevens is de bemonstering van de dakpan en baksteen voorgelegd en deze is akkoord bevonden.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Erfgoedwet/monumentenverordening

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

Bouwbesluit 2012

Op grond van de wet dient elk bouwwerk te voldoen aan de voorschriften gesteld bij of krachtens de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Voor deze activiteit is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan wordt voldaan. Neemt niet weg dat het de verantwoordelijkheid is van de vergunninghouder dat het bouwwerk na gereedkoming hieraan volledig voldoet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning bouwen.

Toets Wet natuurbescherming

Uit de Aeriusberekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

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 er geen redenen om de ontwerp omgevingsvergunning te weigeren.

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

VOORSCHRIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij geen voorschriften.

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 ligt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en “Herziening Buitengebied” en op gronden met de enkelbestemming “Wonen”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoning”.

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

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij

- de gevraagde activiteit in lijn is met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo.
- 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.

Artikel bestemmingsplan

Artikel 20.2.2 Aantal woningen

Per aangeduid bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

Artikel 20.3.2 Maatvoering

- De afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen. Voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan maximaal één zijde minder dan 3 m mag bedragen;
- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen

26.2.1 Toegestane bouwwerken

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m²

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Motivatie afwijking

In bepaalde gevallen kan een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend voor het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² in de bestemming "Waarde – Archeologie". In artikel 26.4.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat ontheffing kan worden verleend indien is aangetoond dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het college van burgemeester en wethouders heeft advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck heeft het plangebied geen verwachte archeologische waarde. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er kan ontheffing worden verleend van het bestemmingsplan en er hoeft geen archeologisch onderzoek aangeleverd te worden.

De woning en het bijbehorend bouwwerk voldoen niet aan de regels zoals beschreven in het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Herziening Buitengebied". Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierin is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw. Bij de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de beleidskaders op Rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied.

Bij de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op verschillende planologische aspecten. De conclusie kan worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de woning met bijbehorend bouwwerk belemmeren.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met het bouwplan.

Water

Op basis van de watertoets kan met betrekking tot de waterhuishouding ingestemd worden met het bouwplan.

Archeologie en cultuurhistorie

Vastgesteld is dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn door het bouwplan niet in het gedrang.

Soortenbescherming

In het kader van de zorgplicht voor de soortenbescherming is er een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd op de planlocatie. Naast een beschrijving van de omliggende Natura 2000 gebieden en gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Brabant en de effecten hierop is er een bureauonderzoek en veldonderzoek voor de soortenbescherming uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen beschermde diersoorten en planten aanwezig zijn in het plangebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren.

Gebiedsbescherming

De locatie is gelegen op circa 4,4 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weeter- en Buulderbergen & Ringselven en op circa 1,7 kilometer afstand van "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" en ligt op relatief korte afstand van percelen die onderdeel uitmaken van Natuur Netwerk Brabant.

Gezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd. Ook de Aeriusberekening geeft geen overschrijding van de normen. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de invloed van het project op het Natura2000-gebied nihil is.

Gezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is er geen sprake van effecten door omgevingsaspecten (bijvoorbeeld licht of geluid) op het Natura2000 gebied. Het ondergrondse watersysteem wordt ook niet gewijzigd. Ook uit de Aeriusberekening blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de invloed van het project op het Natura2000-gebied nihil is.

De werklocatie is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. De locatie ligt wel op relatief korte afstand van het Natuurnetwerk. De invloed op dit gebied wordt als nihil beoordeeld, dit omdat de effecten van geur, licht, geluid en transportbewegingen zeer beperkt zijn.

Houtopstanden en kap

Aan de afscherming met de zijde van de Berg 16 staan 3 eikenbomen. Deze zijn niet meer in goede conditie. Deze zullen gekapt worden. De bomen zorgen voor veel overlast en maken geen onderdeel uit van een historische structuur. Aan de zijde van de Bergakkers 2 staan dennen. Deze zijn niet meer in goede conditie. Deze zullen gekapt worden en maken geen onderdeel uit van een historische structuur.

Stikstof

Uit de Aeriusberekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Geluid

Met het plan wordt een nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Voor de planlocatie is zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de woning bedraagt 48dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 53dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(53-33=)$ 20dB worden bereikt. Dit voldoet aan de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd. Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen nadelige effecten heeft voor onderhavig plan en daarmee de planontwikkeling dan ook niet in de weg staat. De locatie ligt op ruime afstand van de veehouderijen. De locatie is gelegen binnen een zone die voor de achtergrond belasting is aangewezen als 'zeer goed'. Daarnaast worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering op het aspect geur.

Gezondheid

Vanwege het ontbreken van veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie kan gesteld worden dat dit aspect geen bezwaar vormt.

Bedrijven en milieuzonering

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de regels m.b.t. bedrijven en milieuzoneringen.

Externe veiligheid

Met de beoogde ontwikkeling van de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning worden geen activiteiten toegevoegd die risicovol zijn en waarbij sprake is van een veiligheidsrisico in de omgeving. In de directe nabijheid zijn geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Luchtkwaliteit

Op de locatie wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate' (NIBM). Met onderhavig plan wordt slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt, er worden verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Milieueffectrapportage

De bouw van één woning wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder D11.2 in de zin van het Besluit m.e.r. Hierdoor maakt het bouwplan geen onderdeel uit van de C-lijst en D-lijst. Voor het bouwplan is geen vormvrije m.e.r-beoordeling nodig.

Conclusie

Gebleden is 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.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 6 februari 2024 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 afwijkmogelijkheden

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°

De omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

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 er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

Gemeente Cranendonck

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.