

Ons kenmerk: 128624
Dossier: OV 20162162
Uw kenmerk: OLO 2683161
Datum besluit: 31 juli 2017

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de heer J.J.J. Hulsen de gevraagde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning, gelegen op het perceel aan de Koenraadtweg 22 in Maarheeze, te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

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 een woning.
- 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:
 - oprichten en in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan gebruiken van een woning met bijgebouwen.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. 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). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Stukken behorend bij besluit

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

- Verbouwing woonhuis Koenraadtweg 22 te Maarheeze (aanvraag), ingekomen op 8 december 2016;
- Onderdeel-Bouwen_04-05-2017_pdf (aanvraag), ingekomen op 4 mei 2017;
- Tech ontwerp_definitief 20170508, ingekomen op 10 mei 2017;
- DO BB bouwbesluit toetsing woning, ingekomen op 2 mei 2017;
- Hulsen constructie schetsen_pdf, ingekomen op 2 mei 2017;
- Hulsen constructie berek deel 1_pdf, ingekomen op 2 mei 2017;
- Hulsen constructie berek deel 2_pdf, ingekomen op 2 mei 2017;
- Hulsen constructie berek deel 3_pdf, ingekomen op 2 mei 2017;
- 4644 bijschriften tekeningen_pdf, ingekomen op 2 mei 2017;
- EPC-berekening_definitief, ingekomen op 2 mei 2017;
- 4644 B bijschriften tekeningen_pdf, ingekomen op 10 mei 2017;
- 4644B Hulsen 2eherz constructie schetsen, ingekomen op 10 mei 2017;

- 4644 Hulsen aanv constructie berek, ingekomen op 10 mei 2017;
- 170405 Ruimt. Onderb. Kweg22Mhze_def, ingekomen op 6 april 2017;
- Bijlage2_Verk bodemonderzoek.Kweg22Mhz, ingekomen op 15 maart 2017;
- Bijlage3_KLIC Kweg22Mheeze_pdf, ingekomen op 15 maart 2017;
- Planschadeovereenkomst, ingekomen op 31 mei 2017.

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.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij De Arrondissementsrechtbank

's Hertogenbosch, 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 Arrondissementsrechtbank

's Hertogenbosch, 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.

ACTIVITEIT “HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK”

VOORSCHIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
 - De constructietekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren.
 - Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.
2. Het begin van de werkzaamheden, alsmede het storten van beton, dient u tenminste 3 werkdagen voor aanvang aan ons mede te delen. Hiervoor gebruikt u het formulier “start Bouw”, te vinden op onze website.
3. De gereedmelding van de werkzaamheden dient u binnen een week na gereedkoming aan ons mede te delen. Hiervoor gebruikt u het formulier “Gereedmelding” te vinden op onze website.
4. Alle artikelen uit de bouwverordening 2012 van de gemeente Cranendonck en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
5. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
6. 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.
7. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

8. Op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op nemen met een toezichthouder van de gemeente Cranendonck.

Riolering/HWA:

9. 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) dient u het formulier “riool aansluiting” minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in te dienen.
Dit kan indien gewenst ook digitaal via de gemeentelijke website.
10. Op basis van het gewijzigde verhard oppervlak dient de compensatievoorziening minimaal 3,6 m³ groot te zijn.
11. 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 of eventuele kruipruimte kan ontstaan.
12. 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.
13. Geadviseerd wordt om voor het bouwpeil van de woning een hoogte van minimaal 30cm boven de kruin van de weg aan te houden.
14. Geadviseerd wordt om bladvangers in de regenpijpen te plaatsen om verstopping te voorkomen.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze activiteit 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 Maarheeze" en is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen", "Tuin" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4".

De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan omdat:

- ingevolge artikel 19.2.1 het hoofdgebouw dient te worden opgericht in het bouwvlak zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart, het bouwplan ziet toe op oprichten gedeeltelijk buiten het bouwvlak;
- het bouwplan toeziet op het (gedeeltelijk) oprichten op de bestemming "Tuin", ingevolge artikel 15.2.1 zijn in of op deze gronden geen hoofdgebouwen toegestaan;
- het bouwplan toeziet op een goothoogte van 3,78 meter waar 3 meter is toegestaan ingevolge artikel 19.2.1 onder c;
- het bouwplan toeziet op een bouwhoogte van 9 meter waar 3 meter is toegestaan ingevolge artikel 19.2.1 onder c;
- het bouwplan toeziet op het oprichten van een garage met een bouwhoogte van 5,50 meter waar 5 meter is toegestaan ingevolge artikel 19.2.2 onder e;
- een totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van 153m² wordt toegepast waar 120m² is toegestaan ingevolge artikel 19.2.2 onder c.

Omdat de activiteit niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan, betekent dit in beginsel dat wij de gevraagde omgevingsvergunning moeten weigeren, tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit: "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

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.

Bouwverordening Cranendonck 2012

Het bouwplan is niet in strijd met de bouwverordening 2012 van gemeente Cranendonck. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

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

Aanwijzing Rijk of provincie

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

Exploitatieplan

Voor dit bouwplan is geen exploitatieplan vastgesteld.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk", zijn in combinatie met de overwegingen ten aanzien van de andere aangevraagde activiteit, 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 voor deze activiteit 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

Het onderhavig bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Kom Maarheeze” en gesitueerd op gronden met de enkelbestemming “Wonen”, “Tuin” en dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4”. Het bouwplan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksregels 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. Het geldende bestemmingsplan heeft binnen de voorschriften geen mogelijkheden om medewerking te verlenen. Medewerking op grond van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo is derhalve niet mogelijk.
- een AMvB, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo, afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit mogelijk maakt.
Het bouwplan valt niet binnen de mogelijkheden van art. 4 bijlage II Bor. Medewerking op grond van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo is derhalve niet mogelijk.
- 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. Medewerking op grond van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is wel mogelijk omdat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat op grond waarvan is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 ordening. Dit wordt aangetoond door een goede ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel is van dit besluit. Op 6 juni 2017 is deze ruimtelijke onderbouwing door de raad vastgesteld en is er een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen verleend voor dit project. Beiden maken onderdeel uit van dit besluit.

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 blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a series of loops and a final upward stroke.

Dhr. M. Esen
Integraal vergunningverlener Afdeling Burgers & Bedrijven
Gemeente Cranendonck