

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 30 oktober 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

M.H.J. Hilkhuijsen, Molenstraat 19, 4758 AA Standdaarbuiten

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van 3 woningen aan de Molenstraat 19, Standdaarbuiten kadastraal bekend gemeente Standdaarbuiten, sectie I, perceelnummer 103.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 februari 2024, 20 augustus 2024, 3, 5 en 12 september 2024 en 12 december 2024. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor 'het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende 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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan Dorp Stad & Land, aangesteld als welstandscommissie, gezonden.

Dorp Stad & Land heeft ons op 13 februari 2025 geadviseerd over de aanvraag. Dit advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. De raadsinformatiebrief heeft vanaf 21 februari 2025 tot en met 28 februari 2025 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van drie woningen aan de Molenstraat 19, Standdaarbuiten. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Riolering en HWA tekening, document 22015-V007.pdf, ingekomen d.d. 12-12-2024
- Geotechnisch rapport sonderingen, document 23169.pdf, ingekomen d.d. 12-09-2024
- Geotechnisch rapport sonderingen, document Rapport 23-1692-v1-Konings Standdaarbuiten.pdf, ingekomen d.d. 05-09-2024
- situatietekening met maatvoering, document 22015-V006-met maatvoering.pdf, ingekomen d.d. 20-08-2024
- bijlagen ruimtelijke onderbouwing, document Molenstraat 19 te Standdaarbuiten_v3_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing.pdf, ingekomen d.d. 20-08-2024
- ruimtelijke onderbouwing, document Molenstraat 19 te Standdaarbuiten_v3_Ruimtelijke onderbouwing.pdf, ingekomen d.d. 20-08-2024
- Constructieberekening, document 23-096_A_240207_Hoofdberekeningen.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Constructietekening details, document 23-096_-_DO-3-11_Detailblad.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Constructietekening overzichten (incl. palenplan), document 23-096_-_DO_Plattegronden.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Aerius berekening gebruiksfase, document Bijlage_3_1_AERIUS_project_20240209_GebruiksfaseMolenstraat19Rq9UWBFEP1Eg.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Aerius berekening aanlegfase, document Bijlage_2_1_AERIUS_project_20240209_AanlegfaseMolenstraat19Rxj4cFHB6ayf.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- onderzoeksrapport stikstof, document 2530_ST_Molenstraat_19_Standdaarbuiten_v2.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Details balustrade, document D801_tekening_balustrade_bij_trap_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- details boek, document D600_Details_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Doorsnede C, document D302_Doorsnede_C_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Doorsnede A-B, document D301_Doorsneden_A-B_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Zijgevels BNR3, document D204_Zijgevels_bnr3_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Zijgevels BNR2, document D203_Zijgevels_bnr2_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- zijgevels BNR1, document D202_Zijgevels_bnr1_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- voor en achtergevels, document D201_Voor_en_achtergevels_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Plattegrond 2e verdieping, document D103_Plattegrond_2e_verdieping_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Plattegrond 1e verdieping, document D102_Plattegrond_1e_verdieping_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Plattegrond begane grond, document D101_Plattegrond_begane_grond_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- plattegrond kelder, document D100_Plattegrond_kelder_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Situatietekening, document D001_Situatie_12-2-2024.pdf, ingekomen d.d. 12-02-2024
- Verblijfsgebieden, document D502_Verblijfsgebieden.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- Gebruiksoppervlak, document D501_Gebruiksoppervlak.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- MPG BNR3, document Molenstraat_Standdaarbuiten_MPGToetsing_BNR3.pdf, ingekomen d.d. 27-11-2023
- MPG BNR2, document Molenstraat_Standdaarbuiten_MPGToetsing_BNR2.pdf, ingekomen d.d. 27-11-2023

- MPG BNR1, document Molenstraat_Standdaarbuiten_MPGToetsing_BNR1.pdf, ingekomen d.d. 27-11-2023
- Bouwbesluittoetsing BNR3, document Molenstraat_Standdaarbuiten_BouwbesluitToetsing_3_BNR3.pdf, ingekomen d.d. 30-10-2023
- Bouwbesluittoetsing BNR2, document Molenstraat_Standdaarbuiten_BouwbesluitToetsing_2_BNR2.pdf, ingekomen d.d. 30-10-2023
- Bouwbesluittoetsing BNR1, document Molenstraat_Standdaarbuiten_BouwbesluitToetsing_1_BNR1.pdf, ingekomen d.d. 30-10-2023
- Memo haalbaarheid waterberging, document 2024-12-12_24165600_Onderzoek haalbaarheid wadi_C2.pdf, ingekomen d.d. 12-12-2024.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen aan de Molenstraat 19, Standdaarbuiten.

[Overwegingen](#).....6

[Voorschriften](#).....8

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 13 februari 2025 heeft de Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Tuin' is de woonfunctie namelijk niet toegestaan (artikel 16 bestemmingsplan). Daarnaast mag het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak (artikel 21 bestemmingsplan). Er is reeds 1 bestaande woning aanwezig binnen het bestemmingsvlak Wonen en het plan gaat uit van een vermeerdering van het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak. Het bouwplan is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken...." in onderstaande overwegingen.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van 3 woningen aan de Molenstraat 19, Standdaarbuiten. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 juni 2024, ingekomen d.d. 20 augustus 2024, is aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat dit plan aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (milieutechnische, waterkundige, archeologische etc.) belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 juni 2024, ingekomen d.d. 20 augustus 2024, maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - constructies;
 - De wapeningstekeningen van de fundering en kelder;
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen, stalen en houten constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen);
 - Een bemalings- en bouwputadvies voor de realisatie van de kelderconstructie waarbij rekening wordt gehouden met de (kwetsbare) bebouwing in de nabije omgeving;
 - Een monitoringsplan. De uitvoering van bouwwerkzaamheden dient zodanig te zijn, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de bebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De situering van de bouwwerken;
 - De aan- en afvoerwegen;
 - De laad- en los- en hijszones;
 - De plaats van de bouwketen;
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heikwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
7. Minimaal 3 maanden voor de gewenste aansluitdatum riolering moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: www.moerdijk.nl/waterloket. Na instemming met de offerte door de aanvrager kunnen de werkzaamheden worden ingepland. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met team Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

8. Onder de inritten en parkeervakken voorzijde van de toekomstige nieuwbouwwoningen worden bergingskratten/bufferblocks aangebracht. Op basis van de beschreven uitgangspunten wordt voldaan aan de bergingseis.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

9. Op de erfgrens met het agrarische perceel (kadastraal bekend I 102) dient een in de winter groenblijvende haag van tenminste 2 meter hoog en 0,8 meter breed worden aangelegd en in stand worden gehouden.
10. Binnen een afstand van 15 meter tot het agrarische perceel (kadastraal bekend I 102) mag (in de achtertuin van de beoogde woningen) geen verharding worden gerealiseerd ten behoeve van een verblijfsfunctie.