

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van	5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e 'S-HERTOGENBOSCH
ontvangen op	22 december 2023
kenmerk	Z2023-00007936
nummer Omgevingsloket	8276363
om medewerking voor het project	het bouwen van 4 woningen
op het perceel aan	Beerschemaasweg 63-69 (oneven) in Escharen

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor het bouwen van 4 woningen aan de Beerschemaasweg 63-69 (oneven) in Escharen.

Burgemeester en wethouders hebben op basis van de “verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Land van Cuijk”, artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de bij dit besluit behorende tekeningen, besloten u de volgende nummeraanduiding te geven:

- Beerschemaasweg 63-69 (oneven) in Escharen

Zie bijlage voor kaart met locatie huisnummer.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Inrit/uitweg

Regels

Onderdeel bouwen

- Voordat u start met het storten van constructieonderdelen, moet de wapening zijn gecontroleerd en goedgekeurd door de toezichthouder van de gemeente;
- Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Dit kan afwijkend zijn van het bouwpeil dat op tekening staat;
- U moet bouwen in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012;
- Omdat de cumulatieve geluidbelasting op de gevels hoger is dan 53dB moeten geluidwerende maatregelen worden getroffen conform het akoestisch onderzoek geluidwerking gevels Hof van Esteren fase 2B te Escharen (2402920JJA-01, versie 0) van Tritium advies (documentnummer D2024-00051184), zodat sprake is van een maximaal binnenniveau van 33dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In hoofdstuk 4 van de rapportage zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden;



- Het HWA (regenwater) van de woningen en verhardingen moet volledig geïnfiltreerd worden in de wadi aan de voorzijde van het perceel, tegen een berging van minimaal 45mm/m² verharding. Dit betekent dat inritten ook op de infiltratievoorziening moeten worden aangesloten (b.v. door middel van lijngoten aan het begin van de inrit).

Onderdeel inrit/uitweg

- De aanleg van de inrit/uitweg wordt door of namens de gemeente gedaan volgens de situatietekening die bij dit besluit hoort;

Realiseren en instandhoudingsplicht parkeerplaatsen op eigen terrein:

- Door vergunninghouder, of een eventuele rechtsopvolger, wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd volgens de tekening die bij dit besluit hoort;
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven.

U moet nog gegevens opsturen

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet u de volgende gegevens opsturen:

Onderdeel bouwen

- Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn;

Dien deze berekeningen en tekeningen in via een formulier in het nieuwe Omgevingsloket. Hiervoor kiest u bij "Aanvragen" voor de activiteit "Wabo aanvraag of besluit aanvullen – informatie.

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor:

Onderdeel bouwen

- De aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 die van toepassing zijn;
- De aanvraag voldoet aan de regels uit de Bouwverordening van de gemeente Land van Cuijk;
- Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet). De gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit heeft in haar advies van 25 januari 2024 positief geadviseerd;
- Het bouwwerk voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hof van Esteren'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen – uit te werken'.

Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hof van Esteren'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen – uit te werken'.



De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de volgende regels:

	Art.nr. bestemmingsplan	Regel bestemmingsplan	Beoordeling regels
A	8.3 a	Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 8.1 en 8.2 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden.	Er is geen uitwerkingsplan vastgesteld.

Er wordt medewerking verleend aan een afwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Motivering

A	De ontwikkeling is getoetst aan het relevante overheidsbeleid. Een ruimtelijke onderbouwing 'Hof van Esteren, fase 2B', met documentnummer D2024-00036667, maakt deel uit van dit besluit. Hierin is aangetoond dat er, getoetst aan de relevante omgevingsaspecten, geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling en dus geen strijdigheid bestaat voor wat betreft de ruimtelijke inpassing. Vastgesteld kan worden dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.
---	--

Onderdeel inrit/uitweg

- De inrit/uitweg is getoetst aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente, zoals opgenomen in de Beleidsregels aanvragen uitwegvergunning.
- De gevraagde inrit/uitweg voldoet aan de criteria van de Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk.
- De meest westelijk gelegen knotwilg conflicteert niet met een inrit en kan worden behouden.
- De bestaande bomenstructuur aan de Beerschemaasweg blijft in stand door het verplanten van 2 knotwilgen (Ulmus 'Columella' met aanplantmaat 30-35 cm stamomtrek) met een maximale afstand van 3 meter ten opzichte van de originele standplaats.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de diverse beleidsvelden, zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Hof van Esteren, fase 2B', met documentnummer D2024-00036667. Uit deze beoordeling blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.



Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

<i>Omschrijving</i>	<i>Bestandsnaam</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
Constructie_Palen_en_funderingsplan_pdf	8276363_1702885765254_Constructie_Palen_en_funderingsplan.pdf	D2023-00069579	22 december 2023
BENG_berekeningen_pdf	8276363_1702885764579_BENG_berekeningen.pdf	D2023-00069583	22 december 2023
Kleuren_en_materiaalstaat_pdf	8276363_1702885765672_Kleuren_en_materiaalstaat.pdf	D2023-00069581	22 december 2023
Constructie_Bovenbouw_woning_en_pdf	8276363_1702885764948_Constructie_Bovenbouw_woningen.pdf	D2023-00069582	22 december 2023
Constructie_bovenbouw_garages_pdf	8276363_1702885764914_Constructie_bovenbouw_garages.pdf	D2023-00069585	22 december 2023
Funderingsadvies_pdf	8276363_1702885765388_Funderingsadvies.pdf	D2023-00069587	22 december 2023
Principe_details_pdf	8276363_1702885765718_Principe_details.pdf	D2023-00069586	22 december 2023
AERIUS_berekening_versie_2022_OUD_pdf	8276363_1702885764405_AERIUS_berekening_versie_2022_OUD.pdf	D2023-00069588	22 december 2023
MPG_berekeningen_pdf	8276363_1702893601623_MPG_berekeningen.pdf	D2023-00069589	22 december 2023
Stikstofdepositieonderzoek_pdf	8276363_1702885765907_Stikstofdepositieonderzoek.pdf	D2023-00069590	22 december 2023
AERIUS_berekening_versie_2023_NIEUW_pdf	8276363_1702885764507_AERIUS_berekening_versie_2023_NIEUW.pdf	D2023-00069591	22 december 2023
Constructie_Bandstaal_en_trekstrips_pdf	8276363_1702885764775_Constructie_Bandstaal_en_trekstrips.pdf	D2023-00069593	22 december 2023
Situatie_pdf	8276363_1702885765844_Situatie.pdf	D2023-00069596	22 december 2023
Constructie_erkers_pdf	8276363_1702885765035_Constructie_erkers.pdf	D2023-00069601	22 december 2023
23510_TO_02_Bovenbouw_type_B1_pdf	8276363_1718262638778_23510_TO_02_Bovenbouw_type_B1.pdf	D2024-00030996	13 juni 2024
23510_TO_82_Erkers_pdf	8276363_1718262638858_23510_TO_82_Erkers.pdf	D2024-00030998	13 juni 2024
_102_Palen-en_funderingsplan_blok_2_pdf	8276363_1718262638929_23510_TO_102_Palen-en_funderingsplan_blok_2.pdf	D2024-00031001	13 juni 2024
2301218-XF_Escharen_ECO_pdf	8276363_1718262639215_2301218-XF_Escharen_ECO.pdf	D2024-00031005	13 juni 2024
Constructie_Hoekkozijn_pdf	8276363_1702885765187_Constructie_Hoekkozijn.pdf	D2023-00069594	22 december 2023
Constructie_Stabiliteitswanden_pdf	8276363_1702885765314_Constructie_Stabiliteitswanden.pdf	D2023-00069599	22 december 2023
Situatie_uitritten_pdf	8276363_1702885765804_Situatie_uitritten.pdf	D2023-00069600	22 december 2023
23510_TO_01_Bovenbouw_type_A1_pdf	8276363_1718262638678_23510_TO_01_Bovenbouw_type_A1.pdf	D2024-00030995	13 juni 2024
23510_TO_03_Bovenbouw_type_C1_pdf	8276363_1718262638827_23510_TO_03_Bovenbouw_type_C1.pdf	D2024-00030997	13 juni 2024
23510_TO_83_Hoekkozijn_pdf	8276363_1718262638879_23510_TO_83_Hoekkozijn.pdf	D2024-00030999	13 juni 2024
_101_Palen-en_funderingsplan_blok_1_pdf	8276363_1718262638906_23510_TO_101_Palen-en_funderingsplan_blok_1.pdf	D2024-00031000	13 juni 2024



_103_Palen- _en_funderingsplan_blok_3_pdf	8276363_1718262638970_23510_TO_ 103_Palen- _en_funderingsplan_blok_3.pdf	D2024-00031002	13 juni 2024
BB berekeningen met stroomschema's	BB berekeningen met stroomschemas_bewerkt 12-07- 2024_NIEUW.pdf	D2024-00037680	12 juli 2024
Constructie_details_mortelschro epalen_pdf	8276363_1702885764996_Constructie _details_mortelschroefpalen.pdf	D2023-00069597	22 december 2023
Constructie_Beschouwing_pdf	8276363_1702885764834_Constructie _Beschouwing.pdf	D2023-00069598	22 december 2023
BER_01_Berekening_type_A_en_ C_240610_pdf	8276363_1718262638998_23510_TO_ BER_01_Berekening_type_A_en_C_24 0610.pdf	D2024-00031003	13 juni 2024
0_TO_BER_02_Berekening_type_ B_240610_pdf	8276363_1718262639122_23510_TO_ BER_02_Berekening_type_B_240610.p df	D2024-00031004	13 juni 2024
Gevels Plattegronden en Doorsneden	Gevels Plattegronden en Doorsneden.pdf	D2024-0116	12 juli 2024
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing 02-07-2024	Hof van Esteren, fase 2B_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing 02-07- 2024.pdf	D2024-00036659	4 juli 2024
verzoekpdf-2024070400665	verzoekpdf-2024070400665.pdf	D2024-00036662	4 juli 2024
Detail woningscheidende wand	Detail woningscheidende wand.pdf	D2024-00036661	4 juli 2024
Detail woningscheidende wand tpv topgevel	Detail woningscheidende wand tpv topgevel.pdf	D2024-00036665	4 juli 2024
21.527 Brief aanvullende gegevens Hof van Esteren fase 2B dd 04-07-2024	21.527 Brief aanvullende gegevens Hof van Esteren fase 2B dd 04-07-2024.pdf	D2024-00036666	4 juli 2024
Aanvraagdocument publiceerbaar	8276363_1703230498453_publiceerba reaanvraag.pdf	D2023-00069584	22 december 2023
Ruimtelijke onderbouwing 02-07- 2024	Hof van Esteren, fase 2B_Ruimtelijke onderbouwing 02-07-2024.pdf	D2024-00036667	4 juli 2024
te verplanten en te behouden knotwilgen	te verplanten en te behouden knotwilgen.pdf	D2024-00043298	23 mei 2024
2402920JJA-01 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Hof van Esteren fase 2B te Escharen	2402920JJA-01 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Hof van Esteren fase 2B te Escharen.pdf	D2024-00051184	4 oktober 2024

De documenten kunt u bekijken bij de publicatie op de website www.officiëlebe bekendmakingen.nl.

Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens.

De aanvrager is op 19 januari 2024 gevraagd om voor 15 maart 2024 aanvullende gegevens aan te leveren. De termijn voor het indienen van de gevraagde aanvullende gegevens is op 8 maart 2024 verlengd tot 15 juni 2024. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 25 april en 13 juni 2024. De aanvrager is op 6 juni 2024 nogmaals gevraagd om voor 4 juli 2024 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 4 juli 2024.



Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.

Na aanvulling bevat de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van 4 september 2024 ter inzage gelegd. Eenieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Land van Cuijk.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van 30 oktober 2024 tot en met 11 december 2024 ter inzage.

Tegen dit besluit kan met ingang gedurende de termijn van ter inzagelegging beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking of aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit echter niet.

Indien de onverwijlde spoed dit vereist kunt u naast het indienen van een beroepsschrift tevens de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. U kunt ook digitaal een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Ook daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

**Inwerkingtreding**

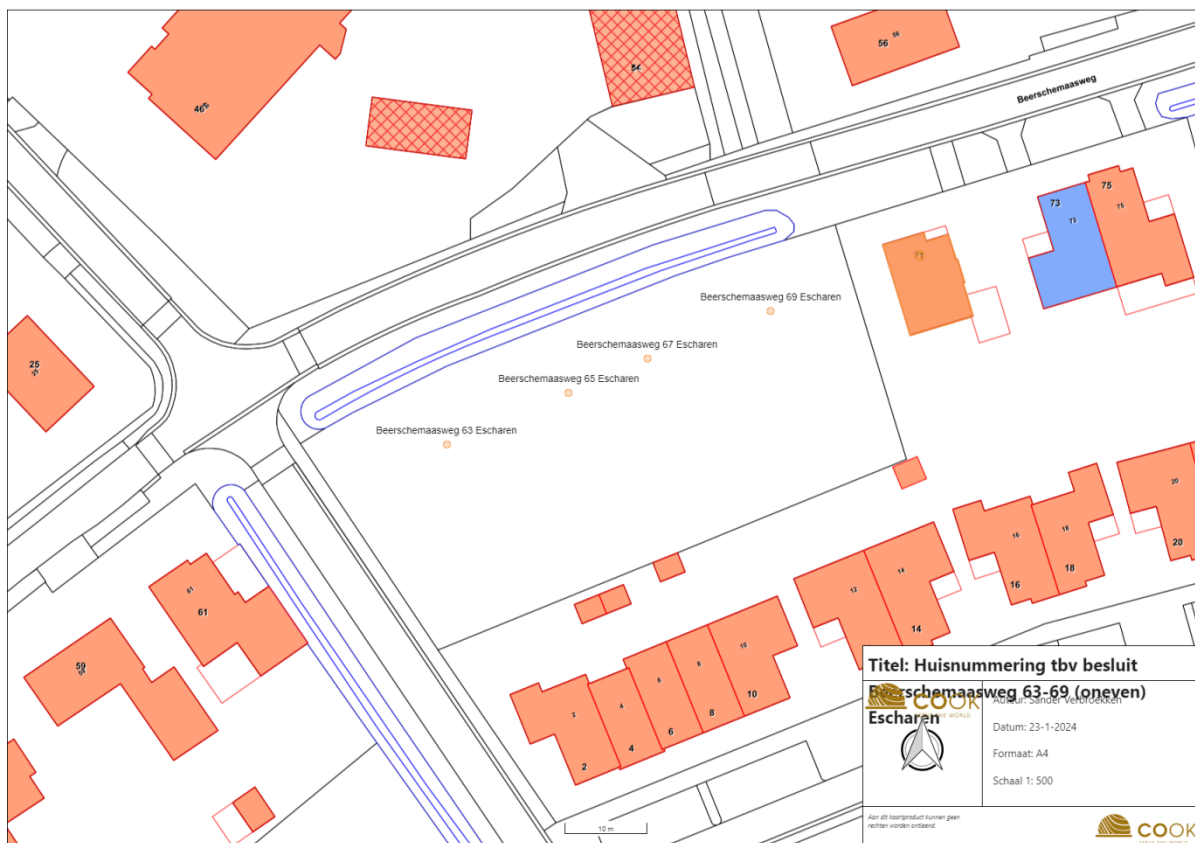
U mag de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (duur 6 weken) starten. Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Cuijk, 23 oktober 2024,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

Regisseur Omgevingstafel



Bijlage: Kaart nummeraanduiding





Bijlage: informatie over het beroepschrift

Bent u het niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank het beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in het beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, de datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht (bij voorkeur stuurt u een kopie van het besluit mee met het beroepschrift);
- de reden waarom u een beroepschrift indient.

Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

Spoed

Het indienen van een beroepschrift zorgt er niet voor dat de werking van het besluit wordt geschorst. Wilt u dat de werking van het besluit wordt geschorst? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Hiervoor moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

De rechtbank kan het verzoek om schorsing alleen toewijzen als schorsing, gelet op alle betrokken belangen, onmiddellijk noodzakelijk is.

Schrijf in het verzoek in elk geval:

- uw naam, adres, de datum en handtekening de datum van het beroepschrift;
- de reden waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening;

Stuur deze kopieën mee met het verzoek:

- een kopie van het besluit;
- een kopie van het beroepschrift.

Met een brief of digitaal

Het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening kunt u per brief of digitaal versturen:

- per brief:

Stuur de brief naar:

Rechtbank Oost-Brabant
Sector Bestuursrecht
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

- digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op die website.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1