

Definitief besluit
Omgevingsvergunning

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

ontvangen op	22 november 2021
kenmerk	Z2021-00000313
nummer Omgevingsloket	6536847
om medewerking voor het project	Het herbouwen van een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak en het wijzigen van de locatie van een nog te realiseren tweede woning
op het perceel aan	Oude Waranda 1 in Sambeek

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor Het herbouwen van een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak en het wijzigen van de locatie van een nog te realiseren tweede woning aan de Oude Waranda 1 in Sambeek.

U krijgt een omgevingsvergunning voor:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Regels

Onderdeel bouw

- U moet bouwen in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- 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 nog gegevens opsturen

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

Onderdeel bouw

- 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

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



aanwezig zijn. Dien deze berekeningen en tekeningen in via het Omgevingsloket onder zaaknummer 6536847.

Overwegingen

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

Onderdeel bouw

- 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).

Onderdeel planologisch strijdig gebruik

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op:

- Herbouwen van de woning aan de Oude waranda 1 te Sambeek gedeeltelijk buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'.
- Het wijzigen van de locatie van een nog te realiseren tweede woning (links van de te herbouwen woning aan de Oude waranda 1 te Sambeek), waardoor de nieuwe woning gedeeltelijk buiten de bij deze woning behorende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' kan worden opgericht.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het bestemmingsplan 'Kom Sambeek'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

- De woningen worden gerealiseerd buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' (artikel 12.2.1, lid a).
- De woningen moeten met één gevel in, dan wel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd maar in dit geval worden de woningen op diverse afstanden ten opzichte van de voorgevelrooilijn gerealiseerd namelijk de linker woning op een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn en de rechter woning op een afstand van 3,5 meter achter de voorgevelrooilijn (artikel 12.2.1, lid b).

Er wordt medewerking verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in afwijking van bestemmingsplan 'Kom Sambeek'. De motivering van deze omgevingsvergunning staat in de ruimtelijke onderbouwing die bij dit besluit hoort. Daarin zijn onder andere de volgende punten aangetoond:

- wenselijkheid op basis vastgestelde ruimtelijke beleidsdoelen;
- geen onevenredige aantasting van fysieke belangen;
- economische uitvoerbaarheid.

Onder deze omstandigheden en rekening houdend met bovengenoemde genoemde regels, zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat de belangen van de aanvrager bij het realiseren van zijn bouwplan dienen te prevaleren boven het belang dat gediend wordt met strikte handhaving van het bestemmingsplan,



zodat is besloten medewerking te verlenen aan een planologische afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de diverse beleidsvelden zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze beoordeling blijkt dat uw aanvraag voldoet en daarom is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten worden samen met het ontwerp besluit ter inzage gelegd:

<i>Naam document</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
Publiceerbare aanvraag	D2022-00006609	22-11-2021
Ruimtelijke onderbouwing	D2022-00006610	22-11-2021
20210722 Quicksan V1	D2022-00006592	22-11-2021
20211122-Beng-21.221-def	D2022-00006594	22-11-2021
Bericht AAenmaas vrijgesteld van vergunningplicht	D2022-00006597	22-11-2021
Beschikking RWS-2020_22717	D2022-00006598	22-11-2021
Bouwbesluitrapport	D2022-00006599	22-11-2021
bouwtekening 1_1	D2022-00006600	22-11-2021
bouwtekening 2_1	D2022-00006601	22-11-2021
bouwtekening 3_1	D2022-00006602	22-11-2021
FHT bijlage 1A	D2022-00006603	22-11-2021
FHT bijlage 1B	D2022-00006604	22-11-2021
FHT bijlage 2	D2022-00006605	22-11-2021
historisch formulier toets 1	D2022-00006606	22-11-2021
historisch formulier toets 2	D2022-00006607	22-11-2021
Noord-Brabant.Omgevingsrapport bodem	D2022-00006608	22-11-2021
Statische berekening_20210928	D2022-00006611	22-11-2021
Zienswijze Rijkswaterstaat	D2022-00032221	15-04-2022
05-07-2022 Watervergunning herbouw woning Oude Waranda 1 Sambeek RWSZ2022-00007504	D2022-00025280	05-07-2022
05-07-2022 Toezendbrief aanvrager herbouw woning Oude Waranda 1 Sambeek	D2022-00025281	05-07-2022

De documenten zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail (gemeente@landvancuijk.nl) of telefonisch (0485-584000) aan de afdeling Vergunningverlening worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail toe te zenden.



Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Ministeriele regeling omgevingsrecht(Mor). De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is 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 woensdag 16 maart 2022 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 gebruik gemaakt.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft op 15 april 2022 middels een zienswijze ons verzocht om de initiatiefnemer, i.c. de aanvrager, in overleg te laten treden met de heer Tjeu van den Boorn, intaker vergunningverlening van de Rijkswaterstaat Zuid-Nederland.

Daaropvolgend hebben wij op 19 april 2022 de aanvrager verzocht om in overleg te treden met de heer Van den Boorn.

Daarbij hebben wij de aanvrager vermeld dat wij graag de uitkomsten van het voornoemde overleg ontvangen zodat wij deze kunnen meenemen bij het nemen van het besluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op 5 juli 2022 heeft de Rijkswaterstaat Zuid-Nederland middels een bericht aan ons bekendgemaakt dat er op 4 juli 2022 een watervergunning verleend is aan mevrouw A.C.J. Versleijen. Daarin geeft men aan dat de in de watervergunning opgenomen voorschriften waarborgen dat de doelstellingen van het waterbeheer voldoende worden beschermd en daarom op grond van de overwegingen er geen bezwaren tegen het verlenen van de watervergunning bestaan.

Gelet op de voornoemde watervergunning en mededeling van de Rijkswaterstaat Zuid-Nederland is de ingediende zienswijze door de indiener van de zienswijze, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, beantwoord en afgehandeld.

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van 31 augustus 2022 tot en met 11 oktober 2022 ter inzage.

Tegen dit besluit kan met ingang gedurende de termijn van ter inzage legging 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 beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit echter niet. Indien de onverwijlde spoed dit vereist kunt u naast het indienen van een beroepschrift 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 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, 24 augustus 2022,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

ValidSigned door P.G.J. Klerken
op 24-08-2022

Regisseur Omgevingstafel

Basis legesberekening

Gebruiksfunctie	Woonfunctie
Gebruiksoppervlakte:	297 m ²
Inhoud:	878,34 m ³



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.