

Omgevingsvergunning

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

van	Jansen Bouwontwikkeling B.V. Postbus 278 6600 AG WIJCHEN
ontvangen op	22 november 2021
kenmerk	Z2021-00000370
nummer Omgevingsloket	6534297
om medewerking voor het project	het bouwen van 16 appartementen en het handelen in strijd met het bestemmingsplan
op het perceel aan	Hoefiezer 1 t/m 31 (oneven) te Vierlingsbeek

Je 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 bouwen van 16 appartementen en het handelen in strijd met het bestemmingsplan aan de Hoefiezer 1 t/m 31 (oneven) te Vierlingsbeek.

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 je de volgende nummeraanduiding te geven:

- **Hoefiezer 1, Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 3 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 5 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 7 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 9 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 11 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 13 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 15 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 17 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 19 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 21 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 23 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 25 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 27 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 29 Vierlingsbeek**
- **Hoefiezer 31 Vierlingsbeek**

Zie bijlage ‘huisnummering’ voor het huisnummer per appartement

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



Je krijgt een omgevingsvergunning voor:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Regels

Onderdeel bouw

- Je moet bouwen in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- Voordat je start met het storten van constructieonderdelen, moet de wapening zijn gecontroleerd en goedgekeurd door de toezichthouder van de gemeente.
- De applicatie van de brandwerende coating moet worden aangebracht volgens de richtlijn 'kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating' van de vereniging Bouwen met Staal, 2de druk.
- Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Dit kan afwijkend zijn van het bouwpeil dat op tekening staat.
- Voordat je start met een bodemonderzoek conform de NEN 5740 zijn uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente.

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.
- Ieder parkeervak op het eigen perceel moet voorzien zijn van leidingdoorvoeren voor oplaadpunten (Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak).
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven.

Je moet nog gegevens opsturen

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

Onderdeel bouw

- Bouwveiligheidsplan (zie artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012).
- 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 (waaronder de sterkteberekening van de fundering) met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Dien deze berekeningen en tekeningen in via het Omgevingsloket onder zaaknummer 6534297.
- Voor de staalprofielen die behandeld worden met een brandwerende coating moet de benodigde brandwerendheid rekenkundig bepaald worden met de daarbij behorende laagdikte van de coating in relatie met artikel 2.10 van het Bouwbesluit. Voor het aanbrengen van de brandwerende coating moet de berekeningen met de bijbehorende laagdikte per profiel ter goedkeuring aan bevoegd gezag worden overgelegd. De brandwerende coating wordt pas aangebracht na goedkeuring van de berekening.



- Een bodemonderzoek conform de NEN 5740. Het laatst uitgevoerde onderzoek dateert van 2010 en is conform Nota bodembeheer 2019 – 2024 niet meer geldig. Ontheffing van de onderzoekspllicht, door het indienen van een formulier 'historische toets' is op deze locatie niet mogelijk.

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). De gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit heeft in haar advies van 17-2-2022 positief geadviseerd.

Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen binnen het geldende bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'gemengd' met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3'.

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

	Art.nr. bestemmingsplan	Regel bestemmingsplan	Beoordeling regels
A	3.1 lid a	De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. in de 1e bouwlaag: (1) dienstverlening; (2) kantoren; (3) detailhandel; (4) maatschappelijke voorzieningen en (5) wonen. Met dien verstande dat wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oriëntatierichting (sba-or), georiënteerd op de Schepenbank;	Door het wegvallen van de commerciële functies worden op de eerste bouwlaag, buiten de 'specifieke bouwaanduiding – oriëntatie', appartementen gerealiseerd.
B	3.2.1 lid a	Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;	Het woongebouw overschrijdt deels het bouwvlak.



C	3.2.1 lid b	Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';	Er worden in totaal 16 appartementen gerealiseerd, dit zijn twee appartementen meer dan nu is toegestaan.
D	3.2.1 lid c	Ten aanzien van de goot- en nokhoogte van de gebouwen gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.	De maximum bouwhoogte van 11,5 m, buiten de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - verhoging hoogte', wordt overschreden.

Motivering

Er wordt medewerking verleend aan een afwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in afwijking van bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'. De motivering van deze omgevingsvergunning staat in de ruimtelijke onderbouwing 'Achter het Vrijthof (fase 4) Vierlingsbeek' die hoort bij dit besluit.

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 'Achter het Vrijthof (fase 4) Vierlingsbeek'. Uit deze beoordeling blijkt dat de 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>
Aanvraagformulier	D2022-00008782	22-11-2021
RO_Achter_het_Vrijthof_fase_4_Vierlingsbeek	D2022-00008783	22-11-2021
Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing_Bijlage_1_Notitie_Rijcurves	D2022-00008784	22-11-2021
Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing_Bijlage_2_Oplegnotitie_Waterberging	D2022-00008785	22-11-2021
Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing_Bijlage_3_AERIUS-berekening_gebruiksfase	D2022-00008786	22-11-2021
TO_bouwbesluitberekening_211119	D2022-00008878	22-11-2021
TO_details_211118	D2022-00008879	22-11-2021
TO_materialen_211101	D2022-00008881	22-11-2021
TO_mpg_berekening_211104	D2022-00008882	22-11-2021
Rc-materialen	D2022-00008884	22-11-2021
Rc_berekening_afschotisolatie	D2022-00008885	22-11-2021
Rc_berekening_gevels_en_binnenmuren	D2022-00008886	22-11-2021
houten_kozijnen_gecertificeerde_verklaring_1_Uglas_1.2	D2022-00008888	22-11-2021
constr_berekening_bouwaanvraag_29102021	D2022-00008889	22-11-2021
constr_overzichten_bouwaanvraag_29102021	D2022-00008890	22-11-2021



KE06170-001-rijcurves	D2022-00008891	22-11-2021
KE06170-036_Oplegnotitie_11_oktober_2021	D2022-00008893	22-11-2021
TO_tekeningen_211125-02	D2022-00008895	23-12-2021
TO_tekeningen_211215	D2022-00008896	23-12-2021
VG_Plan_ontwerp	D2022-00008897	23-12-2021
Voorlopig energielabel_01	D2022-00008898	23-12-2021
Voorlopig energielabel_02	D2022-00008900	23-12-2021
Voorlopig energielabel_03	D2022-00008901	23-12-2021
Voorlopig energielabel_04	D2022-00008902	23-12-2021
Voorlopig energielabel_05	D2022-00008904	23-12-2021
Voorlopig energielabel_06	D2022-00008905	23-12-2021
Voorlopig energielabel_07	D2022-00008906	23-12-2021
Voorlopig energielabel_08	D2022-00008907	23-12-2021
Voorlopig energielabel_09	D2022-00008908	23-12-2021
Voorlopig energielabel_10	D2022-00008909	23-12-2021
Voorlopig energielabel_11	D2022-00008911	23-12-2021
Voorlopig energielabel_12	D2022-00008912	23-12-2021
Voorlopig energielabel_13	D2022-00008913	23-12-2021
Voorlopig energielabel_14	D2022-00008914	23-12-2021
Voorlopig energielabel_15	D2022-00008915	23-12-2021
Voorlopig energielabel_16	D2022-00008916	23-12-2021
uniec3_051_Physibuild_W212_appartementen gebouw_Vierlingsbeek_2021-12-03_10_56_31	D2022-00008918	23-12-2021
DO_tek.lijst_17-12-2021	D2022-00008919	23-12-2021
DO-01_17-12-2021	D2022-00008920	23-12-2021
DO-02_17-12-2021	D2022-00008921	23-12-2021
DO-03_17-12-2021	D2022-00008922	23-12-2021
DO-04_17-12-2021	D2022-00008923	23-12-2021
DO-05_17-12-2021	D2022-00008924	23-12-2021
DO-06_17-12-2021	D2022-00008926	23-12-2021
DO-07_17-12-2021	D2022-00008927	23-12-2021
DO-08_17-12-2021	D2022-00008928	23-12-2021
geotechnisch onderzoek	D2022-00008929	23-12-2021
Parkeervakken Blad 901	D2022-00008723	22-02-2022
Specificatie werkgrens bouwterrein	D2022-00008722	22-02-2022

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



Gevolgde 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.

Na aanvulling bevat de aanvraag voldoende informatie bevat 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 30 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 geen gebruik gemaakt.

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van 25 mei 2022 tot en met 5 juli 2022 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.

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

Inwerkingtreding

Je 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 20-5-2022,

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

P.G.J. Klerken

Regisseur omgevingstafel

Basis legesberekening:

Gebruiksfunctie	woonfunctie
Inhoud totaal:	6060 m ³
Gebruiksoppervlak app. 1 (Hoefiezer 5)	110,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 2 (Hoefiezer 3)	63,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 3 (Hoefiezer 1)	71,9m ²
Gebruiksoppervlak app. 4 (Hoefiezer 15)	76,6m ²
Gebruiksoppervlak app. 5 (Hoefiezer 13)	73,5m ²
Gebruiksoppervlak app. 6 (Hoefiezer 11)	110,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 7 (Hoefiezer 9)	63,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 8 (Hoefiezer 7)	71,9m ²
Gebruiksoppervlak app. 9 (Hoefiezer 25)	58,1m ²
Gebruiksoppervlak app. 10 (Hoefiezer 23)	70,1m ²
Gebruiksoppervlak app. 11 (Hoefiezer 21)	110,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 12 (Hoefiezer 19)	63,3m ²
Gebruiksoppervlak app. 13 (Hoefiezer 17)	71,9m ²
Gebruiksoppervlak app. 14 (Hoefiezer 31)	116,7m ²
Gebruiksoppervlak app. 15 (Hoefiezer 29)	110,9m ²
Gebruiksoppervlak app. 16 (Hoefiezer 27)	66,0m ²



Bijlage: informatie over het beroepschrift

Ben je het niet eens met het besluit?

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

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

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

Spoed

Het indienen van een beroepschrift zorgt er niet voor dat de werking van het besluit wordt geschorst. Wil je dat de werking van het besluit wordt geschorst? Dan kun je de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Hiervoor moet je 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:

- jouw naam, adres, de datum en handtekening de datum van het beroepschrift;
- de reden waarom je 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 kun je 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 je wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vind je op die website.



Bijlage: huisnummering

