

**ONTWERPBESLUIT**  
**Omgevingsvergunning**

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

|                                 |                                                                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| van                             | J.H.C. Versteegen<br>Sint Cornelisstraat 22<br>5827 AL Vortum-Mullem                                              |
| ontvangen op                    | 14 oktober 2022                                                                                                   |
| kenmerk                         | Z2022-00002596                                                                                                    |
| nummer Omgevingsloket           | 7324101                                                                                                           |
| om medewerking voor het project | het bouwen van een woning, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het aanleggen van een uitrit |
| op het perceel aan              | Sint Cornelisstraat 15a te Vortum-Mullem (kadastraal VLB00 U 611)                                                 |

**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 een woning, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het aanleggen van een uitrit aan de Sint Cornelisstraat 15a te Vortum-Mullem (kadastraal VLB00 U 611).

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:

- Sint Cornelisstraat 15a, Vortum-Mullem

Zie bijlage voor kaart met locatie huisnummer.

U krijgt een omgevingsvergunning voor:

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



## **Regels**

### *Onderdeel bouw*

- 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.

### *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.

### *Voorwaarden infiltratie van hemelwater*

- Het HWA (regenwater) van het gehele perceel dient volledig geïnfiltreerd te worden in eigen bodem, er mag geen overstort gemaakt worden op het gemeente riool.
- Het regenwater vormt geen belemmering voor het bouwvoornemen mits het afkomende regenwater in geen geval wordt afgewimpeld op belendende percelen. Het hemelwater moet op eigenterrein geborgen worden tegen een berging van 45mm/m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak.
- Tevens dient de voorziening inspecteerbaar te zijn zodat de gemeente in de toekomst kan toetsen of het systeem nog werkt.

## **U moet nog gegevens opsturen**

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet u 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 met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Dien deze berekeningen en tekeningen in via het Omgevingsloket onder het kenmerk 7324101.



## Overwegingen

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

### *Onderdeel bouw*

- Het bouwwerk voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Vortum-Mullem komplan'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen'.
- 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 26 januari 2023 positief geadviseerd.

### *Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen binnen het geldende bestemmingsplan 'Vortum-Mullem komplan'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2'.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de volgende regels

|   | Art.nr. bestemmingsplan | Regel bestemmingsplan                                                                                           | Beoordeling regels                                                              |
|---|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| A | 13.2.1 lid a            | De woningen worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' gebouwd. | In dit geval ontbreekt de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw". |

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) .

### *Motivering*

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | <p>Voor de motivering van deze omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage Ruimtelijke onderbouwing 'Sint Cornelisstraat ong. Vortum-Mullem' Gemeente Land van Cuijk'. Deze motivering is akkoord bevonden. De afwijking wordt dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.</p> <p>De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een levensloopbestendige nul-tredenwoning op het braak liggende terrein tussen Sint Cornelisstraat 15 en 17 in Vortum-Mullem.</p> <p>De Sint Cornelisstraat is een straat met een grote diversiteit aan woningen die vrijwel allemaal een relatief lage goothoogte en hoge kaphoogte hebben. De gevraagde woning heeft een vergelijkbare maatvoering en de bouwstijl is traditioneel dorps.</p> <p>Van belang is dat de kortste afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen overal minimaal 3,0 meter bedraagt. Bij een vrijstaande woning dient één zijde over een diepte van minimaal 17 meter vrij gehouden te worden van aanbouwen. Aan</p> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>de andere zijde mag de aanbouw in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Het initiatief voldoet daaraan. De lengte van de aanbouw is langer dan gemiddeld maar passend bij een grondgebonden nul-tredenwoning.</p> <p>De afstand tot de voorste perceelsgrens is in het verlengde van de linker zijgevel 3,5 meter. De haakse afstand is maatgevend maar lijkt groter te zijn dan 3 meter. De woning is met de linkerhoek van het hoofgebouw in het verlengde van de voorgevel van nummer 17 geplaatst. Doordat de woning verdraaid staat ten opzichte van de woning op nummer 17 bestaat er een visuele verspringing in de voorgevel. Dat past goed in het straatbeeld. Er blijft met deze situering voldoende voortuin over om een groene bijdrage aan de straatbeleving te kunnen leveren. Tevens ligt het hoofgebouw in een zone die ten opzichte van de beide aangrenzende woningen verwacht kan worden. De woning zal wel een schaduwwerking op het naastgelegen perceel nummer 15 hebben maar dit perceel behoudt nog voldoende tuin met zon.</p> <p>Achter de woning blijft meer dan 30 m<sup>2</sup> onbebouwde buitenruimte over. Dat is conform de algemeen gehanteerde eisen voor woningen.</p> <p>De woning heeft een voldoende brede en voldoende diepe ruimte voor het parkeren van 1 auto op het perceel. Een tweede auto op het perceel kan alleen voor en tegen de voorgevel geplaatst worden. Daar lijkt maar net voldoende ruimte voor te zijn. Echter is er voor een andere optie gekozen namelijk aan de linkerkant naast de woning. In dit specifieke geval heeft de woning 2 inritten. Dit is vanuit ruimtelijk vormgevend oogpunt een fraaiere oplossing dan recht voor de voorgevel waar ook net niet voldoende ruimte voor lijkt te zijn. Doordat de auto's tussen de woningen in geparkeerd worden dan voor de voorgevel wordt het straatbeeld dan minder gedomineerd door de geparkeerde auto's.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### *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 aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de diverse beleidsvelden zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing met kenmerk D2022-00038760. 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:

| <b>Omschrijving</b>                                                                                   | <b>Bestandsnaam</b>                                                             | <b>Ons kenmerk</b> | <b>Datum ontvangst</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Aanvraagdocument publiceerbaar                                                                        | 7324101_1665732977115_publiceerbare aanvraag.pdf                                | D2022-00038698     | 14 oktober 2022        |
| Verkennd bodemonderzoek_pdf                                                                           | 7324101_1666011206089_Bijlage_II_Verkennd bodemonderzoek.pdf                    | D2022-00038967     | 17 oktober 2022        |
| 17-10-2022 berekening HWA-infiltratie                                                                 | 7324101_1665732805346_2148_INF_01_220710.pdf                                    | D2022-00038691     | 14 oktober 2022        |
| 17-10-2022 tekening ov-02 verdiepingsvloer, zoldervloer en kapplan                                    | 7324101_1665732739152_ov-02_221014.PDF                                          | D2022-00038692     | 14 oktober 2022        |
| 17-10-2022 tekening ov-00 situatie                                                                    | 7324101_1665732660831_ov-00_221014.PDF                                          | D2022-00038693     | 14 oktober 2022        |
| 17-10-2022 BENG 22-212                                                                                | 7324101_1665732817063_20221014-beng_-22.212-def.pdf                             | D2022-00038694     | 14 oktober 2022        |
| 17-10-2022 rapport milieuprestatieberekening                                                          | 7324101_1665732792147_2148_GPR_01_221014.pdf                                    | D2022-00038695     | 14 oktober 2022        |
| 17-10-2022 Bouwbesluitberekeningen                                                                    | 7324101_1665732775487_2148_BBT_01_220710.pdf                                    | D2022-00038699     | 14 oktober 2022        |
| tekening ov-03 gebruiksfuncties, luchtvolumestroom, gebruiksoppervlakte en verblijfsgebieden-/ruimten | 7324101_1665732756160_ov-03_221014.PDF                                          | D2022-00038700     | 14 oktober 2022        |
| statische berekening d.d. 12-10-2022                                                                  | 7324101_1665732843490_berekening_20221012.pdf                                   | D2022-00038701     | 14 oktober 2022        |
| 01-03-2023 Ruimtelijke onderbouwing _Cornelisstraat_ong__Vortum-Mullem1_pdf                           | 7324101_1677654184729_2022.2072_R O_Sint_Cornelisstraat_ong__Vortum-Mullem1.pdf | D2023-00008184     | 1 maart 2023           |
| Quickscan flora en fauna (soortenbescherming)                                                         | 7324101_1665745158340_Bijlage_III_Quickscan_flora_en_fauna.pdf                  | D2022-00038762     | 14 oktober 2022        |
| foto's historisch gebied                                                                              | 7324101_1665745193383_Bijlage_IV_Historische_fotos_besluitgebied.pdf            | D2022-00038763     | 14 oktober 2022        |
| 10-02-2023 aangepaste tekening ov-01_230210_PDF                                                       | 7324101_1676027936035_ov-01_230210.PDF                                          | D2023-00005764     | 10 februari 2023       |

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.

### *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 29 maart 2023 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 (wel / geen) gebruik gemaakt.

### *Beroep*

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van ..... tot en met ..... 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,

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

Regisseur Omgevingstafel



## **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.





## Bijlage: Kaart huisnummer

