

Definitief besluit
Omgevingsvergunning

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

van	J.H.C. Versteegen Sint Cornelisstraat 22 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.
- Mocht u tijdens de werkzaamheden archeologische resten aantreffen of resten waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

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 geïnfilteerd 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/m² 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 getoetst 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".
B	14.2.1 en 14.3.1	Op basis van artikel 14.2.1 van het bestemmingsplan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m ² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Op basis van	Bij deze aanvraag is geen rapport overlegd en er is ook geen omgevingsvergunning verleend op basis van artikel 14.3.1 van het bestemmingsplan.



		artikel 14.3.1 van het bestemmingsplan dient daarnaast een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden te worden verleend als de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter.	
--	--	--	--

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	<i>Voor de motivering van deze omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage “23-06-2023 Aangepaste ruimtelijke onderbouwing 2022.2072 RO Sint Cornelisstraat ong. Vortum-Mullem1”. Deze motivering is akkoord bevonden. De afwijking wordt dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht. 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. 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. 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 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. De afstand tot de voorste perceelsgrens is in het verlengde van de linker zijgevel 3,5 meter. De haakse afstand is maatgevend en is groter dan 3 meter. De woning is met de linkerhoek van het hoofdgebouw 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.</i> <i>Er blijft met deze situering voldoende voortuin over om een groene bijdrage aan de straatbeleving te kunnen leveren. Tevens ligt het hoofdgebouw 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.</i> <i>Achter de woning blijft meer dan 30 m² onbebouwde buitenruimte over. Dat is conform de algemeen gehanteerde eisen voor woningen.</i> <i>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</i>
---	---



	<i>oplossing dan recht voor de voorgevel waar ook net niet voldoende ruimte voor lijkt te zijn. Doordat de auto's, in plaats van voor de voorgevel, tussen de woningen in geparkeerd worden, dan wordt het straatbeeld minder gedomineerd door de geparkeerde auto's.</i>
B	<i>Bij deze aanvraag is geen rapport overlegd en er is ook geen omgevingsvergunning verleend op basis van artikel 14.3.1 van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn. In de ruimtelijke onderbouwing van Reland is hiervoor een motivering gegeven en wij hebben deze motivering beoordeeld en akkoord bevonden. Wij kunnen ons niet voorstellen dat er onder de oude varkensstal geen mestputten zaten. Daarbij komt dat de schuur hoe dan ook is gesloopt in 1998. Zelfs indien ten tijde van deze sloop geen mestputten aanwezig waren, is de schade aan de (mogelijke) archeologische resten omvangrijk geweest. Voordat de schuur werd gebouwd, heeft er een andere schuur gestaan. Wanneer er geen mestputten aangelegd zouden zijn, zal een deel van de oudere fundamenteën (mogelijk teruggaand tot in de 17e eeuw o.i.d.) nog aanwezig zijn geweest. Echter, er kan worden aangenomen dat bij de sloop in 1998 deze resten ook grotendeels zijn beschadigd, waardoor de informatiewaarde die een archeologisch onderzoek ter plaatse zou opleveren, gering is. Dit is de reden dat wij verder onderzoek niet nodig achten.</i> <i>Artikel 14.5 van het bestemmingsplan voorziet in een bevoegdheid voor het college van B&W tot het wijzigingen van het bestemmingsplan door de bestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen. Het college van B&W is voornemens van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Hiertoe heeft het college op 9 februari 2023, op basis van een selectieadvies, een selectiebesluit genomen ter verwijdering van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Dit selectiebesluit is als bijbehorend document toegevoegd aan het besluit en maakt daar integraal onderdeel van uit.</i>

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 Uitwegvergunningen Gemeente Land van Cuijk 2023.

- 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 D2023-00030210. 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:

Omschrijving	Bestandsnaam	Ons kenmerk	Datum ontvangst
Verkennd bodemonderzoek_pdf	7324101_1666011206089_Bijlage_II_Verkennd_bodemonderzoek.pdf	D2022-00038967	17 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
Aanvraagdocument publiceerbaar	7324101_1665732977115_publiceerbareaanvraag.pdf	D2022-00038698	14 oktober 2022
17-10-2022 Bouwbesluitberekeningen	7324101_1665732775487_2148_BBT_01_220710.pdf	D2022-00038699	14 oktober 2022
tekening ov-03 gebruiksfuncties, lucht volumestroom, gebruiksooppervlakte 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
Quicksan flora en fauna (soortenbescherming)	7324101_1665745158340_Bijlage_III_Quicksan_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
23-06-2023 Aangepaste ruimtelijke onderbouwing 2022.2072 RO Sint Cornelisstraat ong. Vortum-Mullem1	2022.2072 RO Sint Cornelisstraat ong. Vortum-Mullem1.pdf	D2023-00030210	23 juni 2023
Tekening ov-02_230616 inclusief infiltratieberekening	ov-02_230616.PDF	D2023-00028076	13 juni 2023
AERIUS_projectberekening_20230615163000_AanlegfasewoningRWFEz4Pr5hSY	AERIUS_projectberekening_20230615163000_AanlegfasewoningRWFEz4Pr5hSY.pdf	D2023-00031817	16 juni 2023
Onderbouwing AERIUS berekening St. Cornelisstraat def	Onderbouwing AERIUS berekening St. Cornelisstraat def.pdf	D2023-00031816	16 juni 2023
AERIUS_projectberekening_20230615163006_GebruiksfaseRRc2pRYKAfup	AERIUS_projectberekening_20230615163006_GebruiksfaseRRc2pRYKAfup.pdf	D2023-00031815	16 juni 2023
Nota van zienswijzen	Nota van zienswijzen.docx	D2023-00030208	23 juni 2023
Selectiebesluit ondertekend	Selectiebesluit ondertekend.pdf	D2023-00032680	4 juli 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 mogelijkheid heeft A., wonende aan de St. Cornelisstraat 15 te Vortum-Mullem gebruik gemaakt.

In de “Nota van zienswijzen” - bijlage behorende bij dit besluit - zijn wij ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. Wij zijn van oordeel dat een deel van de zienswijzen gegrond is. Daarom hebben deze geleid tot het aanpassen van de gegevens en aanvullen van de ruimtelijke onderbouwing en daarmee tot gedeeltelijke aanpassing van het besluit. Door het aanpassen van de gegevens en aanvullen van de ruimtelijke onderbouwing is duidelijk onderbouwd waarom het initiatief geen inbreuk maakt op een goede ruimtelijke ordening. Derhalve kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van 19 juli 2023 tot en met 29 augustus 2023 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 onverwijld 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>. Daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

**Inwerkingtreding**

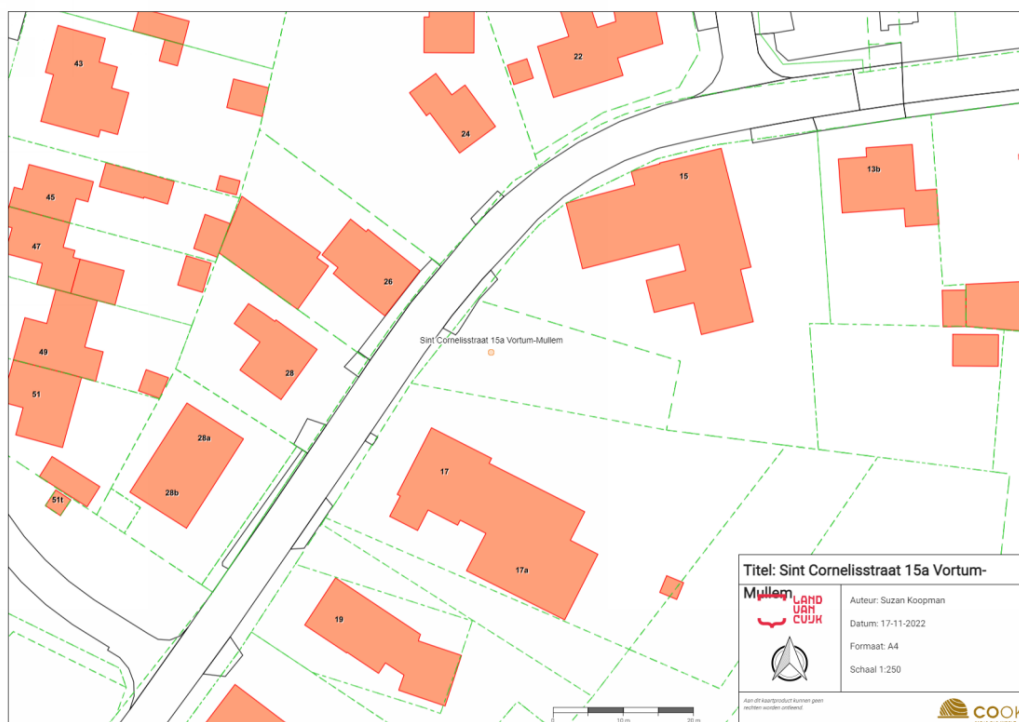
U mag de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (duur 6 weken) starten. Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Cuijk, 13 juli 2023,
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.