



OMGEVINGSVERGUNNING 20200681

Besluit

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 23 december 2020 ingekomen verzoekschrift van Bouwbedrijf Van Grunsven Bv, gevestigd Hoogstraat 21 te 5469 EL ERP, om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitrit aanleggen of veranderen

voor het bouwen van 15 woningen op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer: ged. 2572, 2906 plaatselijk bekend: Zadelmaker 2 t/m 14 (even) en 16 t/m 30 (even) te Hilvarenbeek.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de bijgevoegde voorwaarde(n).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitrit aanleggen of veranderen

Bijlagen

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan Bouwbedrijf Van Grunsven Bv, gevestigd Hoogstraat 21 te voor het bouwen van 15 woningen op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer: ged. 2572, 2906, plaatselijk bekend: Zadelmaker 2 t/m 14 (even) en 16 t/m 30 (even) te Hilvarenbeek

1. 20ink12749, Formulier met aanvraaggegevens
2. Formulier met aanvraaggegevens uitrit en handelen in strijd met RO
3. 20475-statische_berekening-02
4. B01_-_Constructie_kavels_1_t-m_7
5. B02_-_Constructie_onderbouw_kavels_8_t-m_15
6. B03_-_Constructie_bovenbouw_kavels_8_t-m_15
7. 20ink12758, statische berekening
8. TO-02C_Blok_2en3_A0_10-03-2021
9. Memo_stikstofberekening_Gelderakkers
10. AERIUS_gebruiksfase
11. AERIUS_aanlegfase
12. TO-07_situatie_bestaand_A1_05-03-2021
13. TO-06C_Bouwbesluit_tekening_A3_05-03-2021
14. TO-04A_riolering_A3_02-02-2021
15. TO-03A_details_A3_02-02-2021
16. Referentie_Traptekening

17. TO-01D_Blok_1_A0_10-03-2021
18. TO-00C_situatie_nieuw_A1_11-05-2021
19. Oppervlakten_en_inhoud_woningen_TO_10-03-2021
20. formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud_05-03-2021
21. Bouwbesluittoets_TO-06B_05-03-2021
22. overzicht kleur- en materiaalkeuze
23. 20ink12760, tekening buitenbergingen
24. 20ink12757, EPG berekening
25. 20ink12754, MPG berekening
26. ruimtelijke onderbouwing 9 februari 2021 buro gkracht
27. bodemonderzoek 2012/252/LLU-01 Tritium advies

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

- Bouwen, artikel 2.10
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.12
- Uitrit aanleggen of veranderen, artikel 2.18

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Voorschriften behorende bij de activiteit Bouwen

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende regels verbonden:

1. de voorschriften als genoemd in de gemeentelijk bouwverordening;
2. de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften activiteit Uitweg

Aan de omgevingsvergunning zijn de voorschriften verbonden:

1. Het aanleggen van de uitritten dient op zodanige wijze te geschieden dat er geen gevaarlijke situaties ontstaan;
2. De APV 2020 van de gemeente Hilvarenbeek.

Overwegingen activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het bouwplan voldoet niet aan de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Gelderakkers omdat:
 - een deel van de woonbestemming wordt gebruikt voor een (gezamenlijke) parkeergelegenheid voor 14 parkeerplaatsen;
 - een minimale inhoud van 350 m³ per woning is toegestaan en in het plan negen woningen worden gebouwd met een inhoud van 254m³, één met 269m³ en twee met 348 m³;
 - de goothoogte van de hoofdgebouwen 5,667 meter is i.p.v. 4 meter;
 - de goothoogte van de aanbouwen 3,3 meter is i.p.v. 3 meter;
- in artikel 2.10.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (strijdigheid bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts

- geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan mits het plan in een goede ruimtelijke ordening voorziet;
 - er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze maakt onderdeel uit van dit besluit;
 - Volgens artikel 8.1.1 van het bestemmingsplan mogen de voor “Wonen” aangewezen gronden met de aanduiding ‘aaneengebouwd’ voor het wonen met aaneengebouwde woningen gebruikt worden;
 - het parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen past niet binnen de woonbestemming;
 - Er is een keuze gemaakt om een kleiner woningtype te bouwen, geschikt voor specifieke doelgroepen (starters en senioren). Het beschikbaar stellen van de overgebleven gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van parkeerplaatsen zorgt voor een fraai straatbeeld. De noodzakelijke parkeerplaatsen voor deze woningen, die normaal gesproken in de straat zouden moeten worden gerealiseerd, worden op een parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen tussen de 2 blokken aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Hierdoor wordt het straat- en bebouwingsbeeld rustiger, er kunnen meer groenvoorzieningen worden aangebracht en de verkeerveiligheid in de straat neemt ook sterk toe;
 - Volgens artikel 8.2.1 onder d van het bestemmingsplan dient de inhoud van een hoofdgebouw ten minste 350m³ te bedragen;
 - De inhoud van de woningen is maximaal 96m³ minder dan de minimaal toegelaten maat;
 - Doordat er woningen worden gerealiseerd voor kleinere huishoudens, wordt de inhoud van de betreffende woningen minder dan in het bestemmingsplan minimaal is toegestaan;
 - derhalve medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de betreffende regels op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo;
 - Volgens artikel 8.2.1 onder e van het bestemmingsplan mag de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 4 m bedragen;
 - Deze hoogte wordt met 1,667 m overschreden;
 - Volgens artikel 2.1 (wijze van meten) moet de goothoogte van een bouwwerk worden gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
 - op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo het mogelijk is om in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan;
 - in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de situaties aangewezen zijn, die voor de toepassing hiervan in aanmerking komen. In lid 1, sub a van dit artikel is bepaald dat voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt: een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom;
 - het aangevraagde bouwwerk derhalve binnen de toepassingsmogelijkheden valt;
 - Doordat aan de zuidzijde van de woningen een verticale daklijn en een raam in deze daklijn van het hoofdgebouw wordt toegepast, is de druiplijn aan de bovenkant van deze lijn. Deze afwijkende goothoogte zal niet leiden tot een onaanvaardbaar (negatief) effect op het straat- en bebouwingsbeeld. Een hogere goothoogte aan deze zijde sluit zelfs goed aan op de bouwhoogte van de woningen en school aan de overzijde van de straat. De goothoogte aan de noordzijde van de woningen is 3,3 meter en deze hoogte is op basis van de regels uit het bestemmingsplan toegestaan. Ten noorden van het project is een lagere goot- en

bouwhoogte toegestaan. Op deze manier wordt een vloeiende overgang gerealiseerd met de noordelijk gelegen bestaande percelen. Door de situering van de woningen en gezien de geringe afwijking wordt tevens geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- Er is een positieve omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners van de direct aanliggende percelen aan de Langecruysstraat 3, 5 en 7;
- derhalve medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de betreffende regels op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo;

- Volgens artikel 8.2.1 onder m van het bestemmingsplan mag de goothoogte van aanbouwen maximaal 3 meter bedragen;
- de goothoogte van de aanbouw van de eindwoningen deze maat met 0,3m overschrijdt;
- In artikel 13 onder a van het bestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid is opgenomen voor het afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan voor maximaal 10% van de in de regels genoemde maten, mits dat uit een oogpunt van architectuur en/of constructie noodzakelijk is.
- Deze afwijking is mogelijk onder de voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- De afwijking van de goothoogte van de aanbouw voldoet hieraan, de plafondhoogte is nodig vanuit de bouwtechnische eisen vanuit het Bouwbesluit en deze hoogte sluit aan bij de constructie van het hoofdgebouw. Door de situering van de aanbouwen 3 meter achter het hoofdgebouw en op voldoende afstand van naburige percelen wordt deze afwijking nauwelijks waarneembaar vanaf de straat en vanuit de aangrenzende percelen. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- derhalve medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de betreffende regels op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wabo;
- hiermee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar;
- het bouwvoornemen door de welstandscommissie op 1 februari 2021 positief is beoordeeld op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals toegelicht door de gemeente;
- wij het advies van deze commissie onverkort overnemen aangezien er geen redenen zijn te twijfelen aan de deskundigheid van deze commissie;
- het bouwvoornemen voldoet aan de voorschriften van de Woningwet, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Overwegingen activiteit Uitweg

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het verkeer op de weg wordt door de aanleg van de uitritten niet in gevaar gebracht;
- de aanleg van de uitritten gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;
- door de aanleg van de uitritten wordt het openbaar groen niet aangetast.

Voorwaarden behorende bij de activiteit bouwen

- Alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moet alsnog een milieukundig bodemrapport ter toetsing worden ingediend bij de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkelingen & Vergunningen.

- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, constructieve berekeningen en tekeningen van de volgende onderdelen ter goedkeuring te zijn overgelegd:
 - Funderingsadvies nog aan te leveren
 - Tekeningen en berekeningen dakconstructie nog aan te leveren
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloer nog aan te leveren
 - Tekeningen en berekeningen systeemvloer nog aan te leveren.
- PVC buizen DWA (vuilwater) dienen te worden uitgevoerd in 3-laags gerecycled PVC kleur bruin. Minimale diameter 125 mm. Ontstoppingsstuk voor het DWA wordt toegepast op perceelsgrens.
- PVC buizen RWA (hemelwater) dienen te worden uitgevoerd in 3-laags gerecycled PVC kleur grijs. Minimale diameter 125 mm.
- Voor aansluiting op het gemeentelijk riool dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte, team Openbare Werken.
- Het bouwwerk dient te voldoen aan Artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit:
 Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20. Rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn conform NEN2555, dit staat niet in de legenda. Graag de legenda op dit punt aanpassen.

Opmerkingen

- Bij afvoer van grond van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat geen onderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de af te voeren grond eerst ter plaatse nader onderzocht moet worden.
- Uit veiligheidsoverwegingen dient het bouwterrein te zijn voorzien van een deugdelijke afscheiding.
- Bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de gemeente Hilvarenbeek.

Voorwaarden behorende bij de activiteit uitweg

- De uitritten worden bij de inrichting van de openbare ruimte door en op kosten van de gemeente aangelegd. De maximale breedte van de uitritten wordt 3,50m.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken heeft met ingang van 15 juli 2021, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen of adviezen ingediend.

Beroep instellen

Binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Tevens kan gelijktijdig met of na het instellen van beroep – bij een spoedeisend belang – een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Hilvarenbeek, 02 september 2021

Gebruiksdoel:	wonen			
Inhoud:		m ³	Gebruiksoppervlak:	m ²
Zadelmaker 2,14,16:	352,		92,7	
4,6,8,10,12,18,20,26,28:	254,		64,9	
22,24:	348,		91,5	
30:	269		68,6	
Vastgestelde bouwkosten €	1.572.800,00			

burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,
namens dezen,



teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen
Dietrich van Roest