

Omgevingsvergunning

Nummer: Z23 - 271788

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en bijbehorend bouwwerk, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan (OLO-nummer 8289183). De aanvraag gaat over perceel kadastraal bekend Helvoirt, sectie C en nummer 2154, bekend als Molenstraat 15, 5268 KD Helvoirt, en is bij ons geregistreerd onder het nummer Z23 – 271788.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met de regels bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het project gelegen is binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” met de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2”;
- uit de beoordeling gebleken is dat het project niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om op de locatie een burgerwoning met een bijbehorend bouwwerk te bouwen en de locatie enkel te gebruiken voor woondoeleinden;
- het toevoegen van de woning past binnen de opzet van het gebied. De woning is ontworpen als langgevelboerderij, welke typerend is in de omgeving. Tevens ligt de woning op circa 40 meter vanaf de voorste perceelsgrens, wat de typologie van het gebied accentueert. Het bijbehorend bouwwerk is gelegen achter de woning, en vormt geen verstoring in het landschap. De stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt hiermee niet aangetast;
- het perceel landschappelijk wordt ingepast, waardoor er een samenhang ontstaat met de omgeving;
- het project zo veel als mogelijk is afgestemd met de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”, dan wel met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen”;
- het project gelegen is binnen welstandsgebied H1.2 en G6.2 van de Welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft op 11 maart 2024 het project positief beoordeeld (CRK-062). De positionering, typologie en kleur- en materiaalgebruik zijn passend binnen de omgeving;
- het project niet in strijd is met het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Archeologie” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4”. Gelet op het selectieadvies zijn de archeologische waarden waar bodemingrepen plaatsvinden vrijgegeven van archeologische waarden. Als gevolg hiervan bestaan er geen gevolgen voor archeologie;
- gelet op de ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 2102, december 2023 en gewijzigd augustus 2024) en de daarbij behorende onderzoeken er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- de gemeenteraad van Vught op grond van artikel 2.23 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor de activiteit ‘handelen in strijd met de regels bestemmingsplan’;

- de gemeenteraad van Vught op 6 februari 2020 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de lijst met categorieën komen te vervallen. Echter, de gemeenteraad heeft op 12 december 2024 beslist de lijst met terugwerkende kracht vast te stellen. Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden;
- het project, gelet op de hiervoor genoemde overwegingen, naar mening van het college van burgemeester en wethouders niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

voorts hebben wij overwogen dat:

- de ontwerpbeschikking vanaf donderdag 12 september 2024 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de periode van ter inzage geen zienswijzen ingediend zijn.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo);
2. het afwijken van het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” met de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2” voor het bouwen van een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. de huidige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning dienen binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn gesloopt en dienen de bouwwerkzaamheden te zijn aangevangen;
2. het gebruiken van de gronden en bouwwerken is toegestaan indien uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan zoals bijlage 1 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Bij het niet aanslaan van de beplanting, dan wel het vernieuwen van beplanting, dient het landschappelijk inpassingsplan te worden aangehouden;
3. het schoonwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en wordt niet samengevoegd met het vuilwater.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier met ontvangstdatum 21 december 2023;

Ruimtelijke onderbouwing

- Ruimtelijke onderbouw december 2023, gewijzigd augustus 2024 met ontvangstdatum 12 augustus 2024;
- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;

- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie AERIUS calculator V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5.1: Berekening gebruiksfase V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5.2: Berekening bouwphase V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 6: Quicksan flora en fauna V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek met ontvangstdatum 18 juli 2024;
- Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 9: Verkennend asbestonderzoek bodem met ontvangstdatum 18 juli 2024;
- Bijlage 10: Aanvullend asbestonderzoek bodem met ontvangstdatum 25 oktober 2024;

Woning

- Bouwbesluit toetsing d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bouwveiligheidsplan d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Certificaten d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Milieuprestatiegebouwen d.d. 15 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- BENG d.d. 12 december 2023 met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Situatietekening bestaand met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Kleurstelling dakpan met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Kleurstelling metselwerk met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- 2370551 blad 1 V06-2024 aanzichten, plattegronden en doorsnede met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370551 blad 2 V06-2024 constructieve tekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 funderingsadvies met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 funderingstekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 constructieve berekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 Blad 2A doorsnede constructie met ontvangstdatum 8 juli 2024;
- 2370511 Blad 2B doorsnede constructie met ontvangstdatum 8 juli 2024;
- 2370511 Constructietekening met ontvangstdatum 8 juli 2024.

Bijbehorend bouwwerk

- Tekening 23017 OV-01 Plattegronden en gevels met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-02 Oppervlaktes met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-03 Technisch blad met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-04 Visualisaties met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- 1653 Statische berekening met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 1653 C-1D constructieve tekening met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 1653 Detailberekening bijbehorend bouwwerk met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 2370551 Sondeerrapport met ontvangstdatum 24 april 2024;

Voorschriften

De voorschriften staan de feitelijke bouwwerkzaamheden van de woning en het bijbehorend bouwwerk niet in de weg. De navolgende voorschriften hebben dan ook betrekking op de terreininrichting en realisatie landschappelijk inpassing, wegens het aspect bodem. Uiterlijk 8 weken voor aanvang van de onderstaande werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Plan van aanpak voor het saneren van de verontreiniging met asbest in de bodem, zoals is gebleken uit het aanvullende asbestonderzoek bodem met ontvangstdatum 25 oktober 2024. De bodemsanering mag enkel plaatsvinden bij goedkeuring van het plan van aanpak;
2. Ter plaatse van de nog uit te voeren landschappelijke inpassing is een bestaande asfaltlaag aanwezig. Voordat de asfaltlaag mag worden verwijderd ten behoeve van de landschappelijke inpassing, dient er bodemonderzoek te zijn verricht ter plaatse waar het asfalt wordt verwijderd. Het saneren van de asfaltlaag mag enkel plaatsvinden bij goedkeuring van het bodemonderzoek.

Bovengenoemde documenten worden ingediend via gemeente@vught.nl dan wel vergunningen@vught.nl, onder vermelding van het zaaknummer Z23 – 271788.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is verstreken.

Beroep

Tegen deze beslissing kunt u binnen 6 weken een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA in 's-Hertogenbosch. De termijn van 6 weken vangt aan met ingang van de dag volgend op de dag van verzending van dit besluit. Het beroepschrift moet schriftelijk worden ingediend en een motivering bevatten. Voor het indienen bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffier van de Rechtbank.

Voorlopige voorziening

Indien u de beslissing op het beroepschrift niet kunt afwachten, dan is het mogelijk om bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als de Voorzieningenrechter een dergelijk verzoek toewijst, treft hij maatregelen voor de periode die verstrijkt tot een beslissing is genomen op het ingediende beroepschrift. Ook voor het indienen van een verzoek om voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Vught, 19 december 2024
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



Mitchel Luijken
Beleidsadviseur Vergunningen
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening