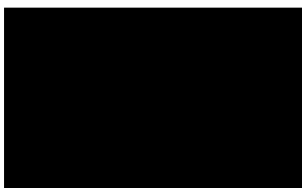




's-Hertogenbosch



Uw brief van : 30 juni 2022
Uw kenmerk :
Afdeling : SO/ VTH

Ref. : F Römgens
Tel. : 06 - 55 89 45 87
E-mail : f.romgens@s-hertogenbosch.nl

Zaaknummer : 079615430414
Datum : 8 januari 2024
Onderwerp : Beschikking uitgebreid verleend

Geachte 

Aanleiding

Op 30 juni 2022 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van vrijstaand woonhuis met garage met de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Uw aanvraag gaat over de locatie Hoolstraat 4, 5391 KM Nuland en staat geregistreerd onder nummer 079615430414. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer vermelden.

Bevoegd gezag

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Strijd met het bestemmingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarmee in strijd. Voor nadere informatie verwijs ik naar de bijlagen.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking heeft met de aanvraag omgevingsvergunning en alle relevante bescheiden, met ingang van 16 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning is door gedeputeerde staten van Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

De hoofdregel in het provinciale beleid is dat nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Afwijkende regels voor de bouw van een woning in landelijk gebied zijn

opgenomen in de regeling "maatwerk met als doel omgevingskwaliteit" en de "ruimte-voor-ruimte regeling" waarbij een titel wordt aangeschaft bij de ontwikkelmaatschappij.

Het perceel aan de Hoolstraat is gelegen in landelijk gebied en daarom is in de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording opgenomen voor het toevoegen van die woning. Per abuis is in die onderbouwing een verantwoording opgenomen op basis van artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening als ware de bouw van één woning een nieuwe, stedelijke ontwikkeling. Dat is niet het geval aangezien daarvan pas gesproken kan worden als er 12 of meer woningen worden gebouwd. Ook de daaropvolgende verwijzingen naar artikelen 4.55 en 4.56 zijn zodoende onjuist.

De bouw van 1 nieuwe woning is mogelijk, mits wordt voldaan aan artikel 3.78 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. De woning is gesitueerd op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie en is daarmee in overeenstemming met de artikelen 3.78 van de ontwerp-omgevingsverordening. De ruimtelijke onderbouwing ontbeert echter een verantwoording en inzicht in de bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit als bedoeld in 3.78, lid 2.

Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 2.2.2. van de onderbouwing aangepast en is in paragraaf 2.3.1. van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd dat er, vanwege de financiële verplichtingen uit de Visie Groene Schil onder welk regiem de ontwikkeling tot stand komt, ook ruimschoots wordt voldaan aan de hoogte van de kwaliteitsbijdrage die als tegenprestatie op grond van artikel 3.78 lid 2 moet worden verantwoord.

Beschikking omgevingsvergunning

Mijn beoordeling is gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. Gelet op de artikelen 2.1 en 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de bijgevoegde overwegingen ben ik voornemens, handelend namens burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd bij mandaatbesluit, de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de deelactiviteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Tevens ben ik niet voornemens een exploitatieplan te laten vaststellen, nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4^o onderscheidenlijk 5^o Wro noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 b, c of d Wro noodzakelijk is.

Voorschriften en relevante bepalingen

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen. Deze voorschriften kunt u lezen in de bijlage. Ik raad u aan om deze beschikking met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- _-Rapport_Externe_veiligheid_230526_.pdf
- -_Selectiebesluit_archeologie_230526_.pdf
- _Stikstofdepositie_aanlegfase1_230526_.pdf
- _Stikstofdepositie_aanlegfase2_230526_.pdf
- 4_-Rapport_Wegverkeerslawaa_230526_.pdf
- 09_B02_doorsnede_A_A_B_B_09072022_A0_.pdf 42db8faf-5cff-ec11-843a-005056a12c84.pdf
- 9_B02a_doorsnede_C_C_D_D_09072022_A0_.pdf 41db8faf-5cff-ec11-843a-005056a12c84.pdf

- 10_-_Verslag_omgevingsdialoog_230526_.pdf
- 231201_Ruon_Hoolstraat_4B_Nuland_.pdf_15696931_.pdf
- 522041_-_SB-01_-_A_.pdf 14100098.pdf
- 20230809 LI + kaartje AC Hoolstraat ong inpassing dd 2023-08-06.pdf
- Aanvraagformulier Hgw -Hoolstraat_4B Nuland_.pdf
- B01_gevels_plattegronden_09072022_A0_.pdf 40db8faf-5cff-ec11-843a-005056a12c84.pdf
- berekening_voorgroondbelasting_230526_.pdf
- BFR Nuland pdf 8887e7ba-38f8-ec11-843a-005056a12c84.pdf
- Bijlage_2_-_Rapport_Bodem_230526_.pdf
- CS-02_-_A_ontwerp_4-7-2022_.pdf 14050961.pdf
- e_veiligheid_Veiligheidsregio_230526_.pdf
- Energielabel VOORLOPIG pdf 7ff66372-38f8-ec11-843a-005056a12c84.pdf
- ijlage_4_-_Rapport_Wegverkeerslawaa_i_.pdf
- lage_7a_-_Rapport_Archeologie_230526_.pdf
- Nieuwbouw woonhuis met garage te Nuland 84f66372-38f8-ec11-843a-005056a12c84.PDF
- staand woonhuis met garage te Nuland pdf 2b12b335-39f8-ec11-843a-005056a12c84.pdf
- Stikstofdepositie_gebruiksfase_230526_Hoolstraat 4B.pdf
- Stikstofdepositie_gebruiksfase_230526_.pdf
- t_Bedrijven_en_milieuzonering_230526_.pdf
- t_Quickscan_Natuurbescherming_230526_.pdf

Bekendmaking/terinzagelegging

De beschikking ligt, met de aanvraag omgevingsvergunning en alle relevante bescheiden, met ingang van 15 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage.

De beschikking wordt op 12 januari 2024 gepubliceerd in het digitale gemeentebblad. De publicatie kunt u raadplegen via www.overheid.nl. Ga naar "berichten over uw buurt" en klik dit aan. Hierna de postcode invoeren en de straal. Vervolgens kunt u de omgevingsvergunning selecteren en komen alle publicaties van de gemeente op het scherm. U kunt deze per datum selecteren.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wijs u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning wellicht nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

- Aansluiting riool
- Uitwegvergunning

Beroep

Met ingang van de dag na die waarop de definitieve beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd is beroep mogelijk. Beroep indienen is in principe mogelijk voor de vergunninghouder en voor andere belanghebbenden. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Een beroepschrift tegen dit besluit moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroep schort de werking van het besluit niet op.

Tegelijkertijd met of na indiening van een beroepsschrift kan voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Indien er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt de beschikking in werking na zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Aanvang werkzaamheden

Ik verzoek u 48 uur voor aanvang van de werkzaamheden de "kennisgeving aanvang werk", resp. meteen na voltooiing van de werkzaamheden de "gereedmelding werk" in te dienen.

LET OP: Pas nadat de gereedmelding administratief verwerkt is door bevoegd gezag is het mogelijk u in te schrijven op dit adres.

1. U maakt gebruik van het webformulier:https://formulieren.s-hertogenbosch.nl/formulier/nl-NL/Burgerzaken/scB09.aspx/fB09_Vragen
2. U stuurt het bijgevoegde formulier naar: bag@s-hertogenbosch.nl
3. U stuurt het bijgevoegde formulier per post naar: Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector M&D Afdeling Belastingen
Postbus 12345
5211 GZ S-HERTOGENBOSCH

Meer informatie?

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer F. Römgers van de afdeling VTH Omgevingswet via telefoonnummer 06 - 55 89 45 87 of per e-mail via f.romgens@s-hertogenbosch.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
hoofd afdeling VTH Omgevingswet,

B.J. Berendsen

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 januari 2024 aan [REDACTED] voor het project het bouwen van vrijstaand woonhuis met garage op de locatie Hoolstraat 4, 5391 KM Nuland.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Kennisgeving aanvang werk
- Kennisgeving gereedmelding werk

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A):

Welstand

Het plan is niet aan de Welstandscommissie voorgelegd. De reden hiervoor is dat het plan in een welstandsvrijgebied is gelegen.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012", waarin voor dit perceel voor het bouwplan de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" en "Waarde Archeologie, hoge verwachting" geldt. Tevens is de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen die horen bij de activiteit "Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening".

Bouwbesluit/Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

OVERWEGINGEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN MET RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012", waarin voor dit perceel voor het bouwplan de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" en "Waarde Archeologie, hoge verwachting" geldt. Tevens is de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat het realiseren van een woning binnen deze bestemming, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf binnen een aanwezig bouwvlak, niet is toegestaan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Artikel 2.10 lid 1.c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt onder meer dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarentegen de mogelijkheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van uw aanvraag is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervoor verwijs ik naar de bijgevoegde Ruimtelijke onderbouwing

(231201_Ruon_Hoolstraat_4B_Nuland_pdf__15696931_.pdf) Hoolstraat 4B Nuland.

IMRO-code: NL.IMRO.0796.0002548-1401 d.d. 26 mei 2023. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT BOUWEN (ARTIKEL 2.1.LID 1A):

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
- Het bouwen moet worden uitgevoerd in overeenstemming met het gewaarmerkt aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekeningen. Dit geldt eveneens voor later in te dienen en goed te keuren tekeningen en berekeningen.
- Met nadruk wordt gewezen op de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij in gebruikname van het bouwwerk. Zie ook de overige eisen uit het Bouwbesluit 2012 hieronder.

Eisen uit het Bouwbesluit 2012 m.b.t. het uitvoeren van bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden op de bouwplaats (art 1.23)

Tijdens het bouwen moeten de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig zijn:

- de vergunning voor het bouwen
- indien vereist het bouwveiligheidsplan
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen voor de activiteit bouwen.

Het controleren van bebouwingsgrenzen (art 1.24)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, wordt onverminderd de voorwaarden bij die vergunning niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn gecontroleerd en
- de peilhoogte is aangegeven.
- Voor een afspraak hieromtrent dient u minimaal 14 dagen van te voren contact opnemen met de afdeling SIM SO-SB cluster Geo op het volgende mailadres:
geo-informatie@s-hertogenbosch.nl

Melding aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden/verbod tot ingebruikneming (art 1.25)

- De vergunninghouder is verplicht tenminste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden de afdeling VTH Omgevingswet schriftelijk in kennis te stellen van de aanvang van die bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden.
- Eenzelfde schriftelijke melding is verplicht met betrekking tot de beëindiging van de bouwwerkzaamheden niet later dan de op de dag van beëindiging.
- Het vergunde bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als niet is voldaan aan de hierboven genoemde bepaling.

Installaties

De installaties, verlichting en het buizennet voor de waterleiding moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 uit het Bouwbesluit 2012.

Uitvoering van bouwwerkzaamheden (art 8.1)

Deze uitvoering moet zodanig geschieden dat een onveilige situatie voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen, terwijl ook voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Veiligheid in de omgeving (art 8.2 en 8.7)

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden indien nodig maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
- Indien een bouwveiligheidsplan onderdeel uitmaakt van deze vergunning om te bouwen dan dient dit bouwveiligheidsplan strikt in acht te worden genomen.

Geluidhinder (art 8.3)

- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mag geen geluidhinder worden veroorzaakt. Daar wordt aan voldaan indien de wettelijke geluidsnormen in acht worden genomen.

Trillinghinder (art 8.4)

De eventuele trillinghinder mag niet meer bedragen dan wettelijk toegestaan.

Stofhinder (art 8.5)

Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moeten indien nodig maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (art 8.6)

Het bemaalen van bouwputten e.d. mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid, gezondheid of bruikbaarheid van belendingen. Dat geldt evenzeer voor het bemaalen van leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen.

Afvalscheiding (art 8.8 en 8.9)

Tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en of sloopaafval dient deugdelijk te worden gescheiden conform de geldende wettelijke bepalingen.

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN MET RUIMTELIJKE ORDENING (ARTIKEL 2.1.LID 1C):

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bij of krachtens deze regelingen gestelde nadere regelen.
- Het bouwen moet voorts geschieden overeenkomstig het bij de omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraagformulier en bescheiden.
- De aandacht wordt gevestigd op het volgende:
De houder moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de afdeling VTH Omgevingswet ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit intrekken in de gevallen die genoemd zijn in artikel 2.33 van de Wabo.

BAG0

KENNISGEVING AANVANG WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving minimaal 48 uur voor aanvang van het werk per formulier, e-mail of post op te sturen naar;

1. U maakt gebruik van het webformulier: https://formulieren.s-hertogenbosch.nl/formulier/nl-NL/Burgerzaken/scB09.aspx/fB09_Vragen
2. U stuurt het bijgevoegde formulier naar: bag@s-hertogenbosch.nl
3. U stuurt het bijgevoegde formulier per post naar: Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector M&D Afdeling Belastingen
Postbus 12345
5211 GZ S-HERTOGENBOSCH

Start werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat er gestart wordt met de werkzaamheden voor het bouwen van vrijstaand woonhuis met garage op de bouwlocatie Hoolstraat 4, 5391 KM Nuland.

De werkzaamheden starten op

Datum:
Tijdstip:

De bouwtijd bedraagt in werkbare dagen

Aantal dagen:

Uitvoering werkzaamheden

Het werk wordt uitgevoerd

- ☐ Eigen beheer
☐ Door aannemer

Naam:
Adres:
Woonplaats:
Telefoon:

Vergunninginformatie

Dossiernummer : 079615430414
Bouwlocatie :

Vergunninghouder :
Contactpersoon :
Adres :
Postcode/woonplaats :

Vergunninghouder :
Contactpersoon :
Adres :
Postcode/woonplaats :

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving aanvang werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum:

Handtekening:

BAG0

KENNISGEVING GEREEDMELDING WERK

Algemeen

Wij verzoeken u vriendelijk, zoals de wet dat voorschrijft, deze kennisgeving direct na de voltooiing van het werk per formulier, e-mail of post op te sturen naar;

1. U maakt gebruik van het webformulier: https://formulieren.s-hertogenbosch.nl/formulier/nl-NL/Burgerzaken/scB09.aspx/fB09_Vragen
2. U stuurt het bijgevoegde formulier naar: bag@s-hertogenbosch.nl
3. U stuurt het bijgevoegde formulier per post naar: Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector M&D Afdeling Belastingen
Postbus 12345
5211 GZ S-HERTOGENBOSCH

Gereedmelding werkzaamheden

Ondergetekende deelt mee dat de werkzaamheden voor het bouwen van vrijstaand woonhuis met garage op de bouwlocatie Hoolstraat 4, 5391 KM Nuland.

☐ volledig voltooid zijn op datum: -----

☐ voltooid zijn op datum: -----
met uitzondering van: -----

Vergunninginformatie

Dossiernummer : 079615430414

Bouwlocatie :

Vergunninghouder :

Contactpersoon :

Adres :

Postcode/woonplaats :

Vergunninghouder :

Contactpersoon :

Adres :

Postcode/woonplaats :

Ondergetekende verklaart deze kennisgeving gereedmelding werk naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum: -----

Handtekening: -----