

Dossiernummer: 63152
Uw kenmerk: 2024032801494
Datum besluit: 22 juli 2024

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de Omgevingswet (Ow) de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het verduurzamen en intern verbouwen van de woning, gelegen op het perceel Boschdijk 7 in Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 371 te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- een bouwactiviteit technische toets zoals bedoeld in art. 5.1, tweede lid, onder a Ow en betreft de volgende werkzaamheden:
 - verbouwing van de woning
- een omgevingsplanactiviteit (buitenplans) zoals bedoeld in art. 5.1, eerste lid, onder a Ow en betreft de volgende werkzaamheden:
 - verbouwing van de woning
 - plaatsen van een woonunit

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
23-335 - BD7 - B101 - 02-07-2024.pdf	02-07-2024
23-335 - BD7 - Fotos.pdf	02-07-2024
23-335 - Motivatie afwijken omgevingsplan.pdf	02-07-2024
23-335 - Verslag omgevingsdialoog door initiatiefnemer.pdf	02-07-2024
23-335 - BD7 - B100B - 10-07-2024.pdf	10-07-2024
23-335 - BD7 - daglicht ventilatie.pdf (1)	28-03-2024
23-5642 John Jaspers vw Termeer - constructie berekeningen.pdf (1)	28-03-2024
23-5642 John Jaspers vw Termeer - constructie schetsen.pdf (1)	28-03-2024
Samenvatting	28-03-2024

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.62 van de Ow. De aanvraag is voor de bouwactiviteit technische toets getoetst aan artikel 5.18 en 5.20 van de Ow. De aanvraag is voor de omgevingsplanactiviteit getoetst aan artikel 5.18 en 5.21 van de Ow.

Bijzondere termijnen

- Op 10 juni 2024 hebben wij u tot en met 22 juli 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 2 en 10 juli 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

- De beslissing op de aanvraag is op grond van artikel 16.64 lid 2 Ow en 4:14 Awb op 21 mei 2024 verlengd met een termijn van 6 weken.

Overige toestemmingen

Met het verlenen van deze vergunning zijn eventuele andere benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen niet automatisch verleend. U dient deze nog aan te vragen.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Cranendonck. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een bezwaarschrift heeft, met andere woorden, geen schorsende werking. Wel kunt u schorsing en/of een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Indien u een schorsing en/of voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Meer informatie over bezwaar kunt u vinden op onze website www.cranendonck.nl onder het product Bezwaar maken.

Voorschriften en overwegingen

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, de overwegingen per activiteit en de ontvangen documenten. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

§ 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen

§ 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning

§ 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

M. Claus

Gemeente Cranendonck

Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

BOUWACTIVITEIT (technisch)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Ow, niet voldoet aan de in artikel 5.18 en 5.20 Ow gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. De omgevingsvergunning voor de woonunit geldt voor een termijn van maximaal twee jaren gerekend vanaf een dag na de datum van afgifte van de omgevingsvergunning. Na afloop van genoemde termijn dient de woonunit verwijderd te worden.
2. Alle artikelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende omgevingsvergunning en overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden zijn op grond van artikel 7.8 van het Bbl, aanwezig op het bouwterrein. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. Indien binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de vergunning intrekken.
5. Indien de activiteiten langer dan 1 jaar stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.
7. Het uitzetten van het peil (de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld) dient u zelf uit te voeren.
8. De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is. U dient de aanwijzingen op te volgen.

Meldingsplicht

9. Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw, namelijk:
 - Bij het begin van de bouwactiviteiten (ten minste 2 werkdagen voordat u begint met de werkzaamheden).
 - Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
 - Als de bouw klaar is (op de eerste werkdag na beëindiging).U kunt dit melden via het DSO, tussen de haakjes staat wanneer u dit moet doen.

Riolering

10. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Cranendonck voor de hemelwater afvoer groen en voor vuilwater afvoer bruin. De binnenwerkse middellijn van de afvoer moet minimaal 125 mm zijn.
Voor een aansluiting op het gemeentelijk riool (bij nieuwbouw) vult u het formulier "riool aansluiting aanvragen", te vinden op de website van de gemeente Cranendonck, minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de bouwactiviteit technisch zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Voor de bouwactiviteit technisch ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (Buitenplans)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow, niet voldoet aan de in artikel 5.18 en 5.21 Ow gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Omgevingsplan gemeente Cranendonck, bestemming “Wonen”
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. De omgevingsvergunning voor de woonunit geldt voor een termijn van maximaal twee jaren gerekend vanaf een dag na de datum van afgifte van de omgevingsvergunning. Na afloop van genoemde termijn dient de woonunit verwijderd te worden.
2. De verleende omgevingsvergunning en overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden zijn op grond van artikel 7.8 van het Bbl, aanwezig op het terrein. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
3. Indien binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de vergunning intrekken.
4. Indien de activiteiten langer dan 1 jaar stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de omgevingsvergunning intrekken.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” en “Herziening Buitengebied” en hebben de gronden de enkelbestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en gelden de gebiedsaanduidingen “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”, “overig – bebouwingsconcentratie”, “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten”.

Op grond van artikel 20.1 zijn de voor “Wonen” aangewezen gronden onder andere bestemd voor woningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Vastgesteld is dat aanvraag ziet op het verduurzamen en intern verbouwen van de woning en het plaatsen van een woonunit. Hiermee wordt voldaan aan de bestemmingsomschrijving.

Op grond van artikel 20.2.2 is per aangeduid bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Door het plaatsen van de woonunit ontstaan er twee wooneenheden op het perceel. Hierdoor wordt niet voldaan aan de voorschriften van het omgevingsplan.

Op grond van artikel 20.3.1 mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De aanvraag ziet op het verduurzamen en intern verbouwen van de bestaande woning en het plaatsen van een woonunit. Hiermee wordt voldaan aan dit punt van het omgevingsplan.

In artikel 20.3 staan de bouwregels opgenomen. Artikel 20.3.2 geeft de maatvoering weer. Algemeen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens maximaal 3 meter mag bedragen. Hier wordt aan voldaan.

Het hoofdgebouw voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, want de inhoud wordt 738,6 m³.

Aan de overige regels voor hoofdgebouwen wordt wel voldaan, want:

- De goothoogte bedraagt 3,1 meter;
- De bouwhoogte bedraagt 6,94 meter;
- De dakhelling bedraagt 38 graden.

“Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”

Op grond van artikel 35.7.1 zijn ter plaatse van de aanduiding “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied” nieuwe locaties voor dag- of verblijfsrecreatie alleen toegestaan, als uit een watertoets is gebleken dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar klein zijn. Er is geen sprake van nieuwe locaties voor dag- of verblijfsrecreatie. Op dit punt wordt voldaan aan het omgevingsplan.

“Overig – bebouwingsconcentratie”, “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten”

Ten aanzien van bovengenoemde gebiedsaanduidingen zijn geen specifieke regels opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt. Er wordt voldaan aan het omgevingsplan.

Archeologie

Op grond van de regels van het omgevingsplan mogen enkel bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m². De aanvraag ziet op het verduurzamen en intern verbouwen van de bestaande woning. De oppervlakte neemt door de isolatie aan de buitenzijde toe van 134 naar 141,3 m², wat een verschil van 7,3 m² betekent. De woonunit heeft een oppervlakte van 40,67 m². Hierdoor wordt voldaan aan de regels van het omgevingsplan op het gebied van archeologie en hoeft er geen archeologisch onderzoek aangeleverd te worden.

Conclusie

Vanwege overschrijding van de maximale inhoud van het hoofdgebouw en het plaatsen van de woonunit wordt niet voldaan aan de regels van het omgevingsplan.

Parkeren

Door het verbouwen van de woning en het plaatsen van de woonunit verandert de parkeerbehoefte niet.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat met een motivatie is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsdialoog

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit.

Welstand

Het bouwwerk is gelegen op een locatie waar eisen van welstand gelden doordat het aanliggend is aan een beeldbepalend pand. Het plan is op 14 mei 2024 voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

De commissie heeft het volgende aangegeven:

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het voorgestelde bouwplan. Echter geeft een gevelafwerking van stucwerk een te strakke, gladde uitstraling die niet passend is in de landelijke omgeving. Daarom stelt zij voor om steenstrips toe te passen. De gekozen kleuren RAL 9003 (signaalwit), RAL 7021 (zwartgrijs) en zwart voor het dak, vormen een erg hard contrast. Bij landelijke gebouwen is dit contrast vaak minder hard, daarom ziet de commissie graag een minder harde kleurcombinatie. De houten accenten naast de ramen wekken de suggestie dat ze gebruikt kunnen worden als een luik, echter zijn het enkel sierelementen. Voor een sierelement zou een houten accent tussen de ramen in, met dezelfde hoogte als de ramen, een passendere oplossing zijn in de omgeving.

Op 9 juli 2024 is het aangepaste plan voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

De commissie heeft het volgende aangegeven:

In het gewijzigde bouwplan is grotendeels tegemoetgekomen aan de bezwaren/opmerkingen. Wat betreft het houten accent rondom de ramen op de begane grond heeft de ontwerper twee varianten gemaakt. De commissie gaat akkoord met de variant waarbij beide ramen een enkel luik krijgen. Daarnaast laat de ontwerper foto's zien van de gekozen baksteen. De commissie is positief over de foto waarbij de stenen toegepast zijn bij een woonhuis. Zij adviseert dan ook een soortgelijk beeld te ontwerpen met eenzelfde voegkleur.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Erfgoedwet/monumentenverordening

Voor het bouwplan is geen vergunning ingevolge de erfgoedwet of de gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Bodem

Gezien het geringe grondverzet hoeft er geen bodemonderzoek te worden verricht. Op basis hiervan is er geen belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning.

Toets Wet natuurbescherming

Het is aannemelijk dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Noord-Brabant.

Provinciale omgevingsverordening

Voor uw aanvraag is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

VERGUNNINGVRIJ

De omgevingsvergunning moet deels worden geweigerd indien de activiteit op onderdelen omgevingsvergunningvrij is.

De volgende onderdelen worden geweigerd:

- een bouwactiviteit technische toets zoals bedoeld in art. 5.1, tweede lid, onder a Ow en betreft de volgende werkzaamheden:
 - het plaatsen van een dakramen
 - het plaatsen van kozijnen/kozijninvullingen
- een omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in art. 5.1, eerste lid, onder a Ow en betreft de volgende werkzaamheden:
 - het plaatsen van een dakramen
 - het plaatsen van een kozijnen/kozijninvullingen

Bouwactiviteit technische toets

De dakramen vallen onder de regels voor vergunningvrij bouwen van artikel 2.27, tweede lid, onder b Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en mogen daarom omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd.

De kozijnen/kozijninvullingen vallen onder de regels voor vergunningvrij bouwen van artikel 2.27, tweede lid, onder c Bbl en mogen daarom omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd.

Omgevingsplanactiviteit

De dakramen aan de voorzijde van de woning vallen onder de regels voor vergunningvrij bouwen van artikel 2.29, sub c onder 2 van het Bbl en mag daarom omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd.

Het dakraam aan de achterzijde van de woning valt onder de regels voor vergunningvrij bouwen van artikel 2.29, sub c onder 1 van het Bbl en mag daarom omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd.

De kozijnwijzigingen aan de linker zijgevel, de rechter zijgevel en de achtergevel vallen onder de regels voor vergunningvrij bouwen van artikel 2.29, sub e van het Bbl en mag daarom omgevingsvergunningvrij worden gerealiseerd.