

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 17 oktober 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Vrolijk Invest B.V., Campagneweg 16, 4761 RM Zevenbergen

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 6 geschakelde woningen met 1 garage gelegen aan de Kweeklust ongenummerd in Klundert, kadastraal bekend Klundert, sectie H, nummers 4267, 3083, 3544, 4042 (ged.).

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 februari 2017. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor het 'bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan Omgevingadvies, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk voorgelegd (op grond van artikel 6.2 Bor).

Naar aanleiding hiervan hebben wij de op 27 oktober 2017 het advies van de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ontvangen. Dit advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies/de uitgebrachte adviezen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gemandateerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 6 geschakelde woningen en 1 garage in strijd met het geldende bestemmingsplan Kern Klundert op de locatie Kweeklust in Klundert.

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

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen,
burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de secretaris, de burgemeester,

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- advies Welstandscommissie d.d. 20 oktober 2016
- woningborg, ingekomen 14 februari 2017
- gewijzigde tekening installaties begane grond, werknr. DH15-169, bladnr. F700, revisie A, d.d. 19 december 2016, ingekomen 14 februari 2017
- tekening installaties 1^e verdieping, werknr. DH15-169, bladnr. F710, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening installaties 2^{de} verdieping, werknr. DH15-169, bladnr. F720, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening plattegrond 2^{de} verdieping, werknr. DH15-169, bladnr. F320, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening overzicht garage, werknr. DH15-169, bladnr. F801, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- gewijzigde tekening principe details, werknr. DH15-169, bladnr. F500, revisie A, d.d. 19 december 2016, ingekomen 14 februari 2017
- gewijzigde berekeningen bouwbesluit, werknr. DH15-169, kenmerk B1-043, revisie A, d.d. 16 december 2016, ingekomen 14 februari 2017
- tekening situatie, werknr. DH15-169, bladnr. B100, d.d. 16 november 2015, ingekomen 17 oktober 2017
- tekening plattegrond begane grond, werknr. DH15-169, bladnr. F300, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening plattegrond 1^e verdieping, werknr. DH15-169, bladnr. F310, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening gebruiksoppervlak, werknr. DH15-169, bladnr. F601, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening verblijfsgebieden, werknr. DH15-169, bladnr. F602, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- foto's straat, ingekomen 17 oktober 2016
- constructieberekening, werknr. DH15-169, kenmerk B2-049, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- sonderingsrapport, projectnr. 14-5001, d.d. 14 juli 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- gewijzigde tekening gevels en doorsnede, werknr. DH15-169, bladnr. F800, revisie A, d.d. 19 december 2016, ingekomen 14 februari 2017
- gewijzigde palenplan, werknr. DH15-169, bladnr. E300, revisie A, d.d. 19 december 2016, ingekomen 14 februari
- tekening fundering, wapening, werknr. DH15-169, bladnr.301, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening verdiepingsvloeren, werknr. DH15-169, bladnr.302, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- tekening constructie vrijstaande garage, werknr. DH15-169, bladnr.303, d.d. 30 september 2016, ingekomen 17 oktober 2016
- ruimtelijke onderbouwing 6 woningen Kweeklust Klundert, projectnr. 081519.20151494, d.d. 13 februari 2017, ingekomen 14 februari 2017
- eindverslag omgevingsdialoog, kenmerk SBA 2016/1756
- planschade-risicoanalyse, 6 woningen Kweeklust Klundert, projectnr. 081519.20150494, d.d. 5 augustus 2016, ingekomen 17 oktober 2016

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 geschakelde woningen en 1 garage gelegen aan de Kweeklust ongenummerd in Klundert.

Overwegingen.....	5
Voorschriften.....	7

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 27 oktober 2016 heeft de Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen. Voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Klundert'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer en verblijf". De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Artikel 3.2.1. van het bestemmingsplan bepaalt dat bestaande aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Artikel 3.2.2. van het bestemmingsplan bepaalt dat de voorgevel van een hoofdgebouw in bebouwingsgrens I op een afstand van maximaal 3 meter daarachter moet worden gebouwd. De ingediende aanvraag gaat uit van een toename van 6 woningen en de voorgevel van het hoofdgebouw wordt 6 meter achter bebouwingsgrens I gesitueerd. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken..." in onderstaande overwegingen.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c omdat zij niet past binnen de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is geen sprake aangezien er geen strijd is met noch het provinciale en het rijksbeleid. De bijlage is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en is bij ons bekend onder “Ruimtelijke onderbouwing, 6 woningen Kweeklust Klundert, projectnr. 081519.20151494, d.d. 13 februari 2017, ingekomen 14 februari 2017”.

Daarnaast mag de omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor, niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5 lid 3 is echter bepaald dat de gemeenteraad bepaalde categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 3 juni 2010 (gepubliceerd 23 juni 2010) heeft de gemeenteraad van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen betreffen activiteiten (planologisch strijdig gebruik) die al dan niet binnen het gemeentelijk beleid passen en voorzover deze activiteit niet strijdig is met provinciaal en rijksbeleid.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. Aan de vergunning wordt, op verzoek van de aanvrager, het voorschrift verbonden dat de volgende gegevens en bescheiden **uiterlijk drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden** worden overgelegd:

Constructies

- Definitief palenplan inclusief wapening van de mortelschroefpalen;
- Definitieve uitvoeringstekening van de wapening van de fundering inclusief doorvoeren;
- Definitieve uitvoeringstekeningen – en berekeningen van de begane grondvloer en verdiepingsvloeren;
- Definitieve uitvoeringstekeningen –en berekeningen van alle prefab constructieonderdelen

Installaties:

- Definitieve installatietekeningen;
- Definitieve rioleringstekeningen:

De vuil- en hemelwaterafvoeren moeten worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Kweeklust. Voor iedere woning moet één uitlegger worden aangebracht. Per woning moeten de vuil- en hemelwaterafvoeren worden gekoppeld onder het trottoir en worden aangesloten op de uitlegger. Het koppelen van de hemelwaterafvoeren van meerdere woningen is niet toegestaan. In beginsel worden de werkzaamheden op openbare grond uitgevoerd door of namens de gemeente en worden de kosten doorberekend aan de ontwikkelaar.

Bodemonderzoek:

Het ingediende bodemonderzoek maakt geen onderdeel uit van de verleende vergunning.

Na sloop van de bestaande bebouwing moet er een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 en de NEN 5707 worden ingediend.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Peilhoogte

In beginsel moet het vloerpeil van de woningen 25 cm hoger zijn dan de kruin van de weg, om wateroverlast in de woningen bij hevige neerslag te voorkomen. Er moet d.m.v. een inmeting na gaan of dit in de omgeving inpasbaar is. Hiervoor moet tenminste het volgende worden gemeten (t.o.v. NAP):

- Peilhoogte omliggende bebouwing
- Hoogte van de kruin van de weg
- Hoogte t.p.v. de perceelgrenzen

Uit de inmeting moet blijken of er knelpunten ontstaan door hoogteverschillen met de omliggende percelen. Er moet een tekening hiervan worden ingediend. In overleg kan een andere peilhoogte worden vastgesteld.

2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten er een bouwveiligheidsplan inclusief tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De ligging van het te bebouwen percelen/kavels en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - De situering van de bouwwerken;
 - De aan- en afvoerwegen;
 - De laad- en los- en hijszones;
 - De plaats van de bouwketen;
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "melding start bouw, olo-2062941 en Kweeklust 33 t/m 43 in Klundert".
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, moeten de volgende meldingen per e-mail worden gemeld aan info@moerdijk.nl met als onderwerp "melden werkzaamheden, olo-2062941 en Kweeklust 33 t/m 43 in Klundert":
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heiwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
6. Zodra de werkzaamheden zijn beëindigd, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "gereedmelding bouw, olo-2062941 en Kweeklust 33 t/m 43 in Klundert".
7. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: www.moerdijk.nl/rioolaansluiting. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

- De 15 benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd door de gemeente Moerdijk. Dit is vastgelegd in de getekende locatie ontwikkelingsovereenkomst d.d. 3 oktober 2017