

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op een gedeelte van het perceel sectie DGN02E nr. 1557 en 1160 Litsersstraat 45 in Den Dungen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer **2020360**.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, gelet op artikel 2.1, lid 1 sub a en 2.2, lid 1 sub e 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. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

Activiteit Bouw	het realiseren van een levensloopbestendige woning
Activiteit Inrit/uitweg	het realiseren van een levensloopbestendige woning

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, lid 1 sub a in samenhang met artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.2, lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij omgevingsvergunning

In de bijlage 'tekeningen en documentenlijst d.d. ' worden de documenten genoemd welke onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Overwegingen Bouwen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

Het bouwplan Litsersstraat 45 Den Dungen bevindt zich in het bestemmingsplan "Den Dungen Maaskantje vastgesteld op 2016-04-14 " op gronden met de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is het realiseren van een levensloopbestendige woning niet toegestaan. Op het perceel ontbreekt een bouwvlak, met daarbij gepaard gaande bouwaanduiding en maatvoering. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Wij hebben op grond van artikel 3, eerste lid van de Coördinatieverordening ruimtelijke initiatieven Sint-Michielsgestel besloten om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 3.30, derde lid van de Wro bepaalt dat bij toepassing van de coördinatieregeling een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet wordt getoetst aan het vigerende bestemmingsplan maar aan het "mee gecoördineerde" bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan "Litsersstraat 45 Den Dungen" en de aanvraag voorzien in de bouw van een levensloopbestendige woning . De aanvraag is getoetst aan de opgenomen voorschriften en is in overeenstemming met de bouwregels van artikel 4 van het bestemmingsplan Litsersstraat 45 Den Dungen.

Welstand

In haar vergadering van 11 november 2020 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw plan beoordeeld. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Deelgebied: historische lintbebouwing. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau.

Zij is van mening dat het plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Het plan is getoetst aan de voorschriften behorende bij de Bouwverordening. Het plan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

Het plan is getoetst aan de voorschriften behorende bij het Bouwbesluit 2012. Het plan voldoet daaraan.

Overwegingen uitweg

Toetsingskader

De aanvraag voor het realiseren van een inrit/uitweg moet voldoen aan de bepalingen uit artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening:

- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan het bovengenoemde toetsingskader.

- De aanwezigheid van de uitweg leidt niet tot verstoring van het reguliere, plaatselijke verkeer dat mogelijk tot onveilige situaties zou kunnen leiden;
- De uitweg ontnemt een opstelkans voor auto's op de rijbaan. Daar staat tegenover dat aanvrager zijn auto kan parkeren op eigen terrein. Voor het algehele gebruik van openbare parkeer- of opstelplaatsen voor motorvoertuigen in de straat kan gesteld worden dat de uitweg niet leidt tot structurele parkeerproblemen in de straat;
- Door de uitweg te realiseren hoeft geen openbaar groen van enige orde opgegeven te worden;
- In dit geval is sprake van een tweede uitweg, echter, de weigeringsgronden zoals vernoemd bij Toetsingskader zijn niet aan de orde;

Conclusie

Uit de beoordelingen is gebleken dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde Ontwerp omgevingsvergunning.

Specifieke voorwaarden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:

- sondeerrapport inclusief funderingsadvies
- uitgewerkte constructieve hoofdberekening
- uitgewerkte constructieve tekeningen
- tekeningen en berekeningen van de systeenvloeren en overige prefab onderdelen

Voorschriften Activiteit Bouwen

- Van de vergunning slechts gebruik mag worden gemaakt met inachtneming van rechten van derden.
- De verleende omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlage moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Michielsgestel en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving tenminste 2 werkdagen van te voren in kennis stellen van aanvang van de werkzaamheden

- door toezending van een email bericht naar bouwtoezicht@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + nummer vergunning.
- (Eventuele) In de bijlage(n) aangegeven peilhoogte (ten opzichte van maaiveld/weg/NAP) en rooilijn zijn niet maatgevend.
Het uitzetten van de rooilijnen en het bepalen van bouw peil dient in overleg met het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te geschieden.
Dit kan door een email te sturen naar bouwtoezicht@sint-michielsgestel.nl.
 - De houder van de vergunning moet het team Vergunning, Handhaving en toezicht tenminste 2 werkdagen van te voren in kennis stellen van het storten van dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) door toezending van een email bericht naar bouwtoezicht@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: datum stort betonconstructie, locatie + nummer vergunning.
 - De houder van de vergunning moet het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving tenminste in kennis stellen van gereed melding van de werkzaamheden door toezending van een email bericht naar bouwtoezicht@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: gereed melding werkzaamheden, locatie + nummer vergunning.
 - Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen of de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van tot en met ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 10.000, 5270 GA te Sint-Michielsgestel.

Intrekken omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, hiervoor gelden de voorwaarden genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Sint-Michielsgestel, 1 november 2021

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A.R.H. van Drunen
Teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk
In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van de bouwwerken schaadt. Een concreet onderzoek met bijbehorend advies door een erkend, gespecialiseerd bureau is daarvoor noodzakelijk.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij:

- werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd;
- hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd;
- water uit een watergang wordt onttrokken;

is mogelijk een vergunning nodig van het Waterschap. Als u inwoner bent van Sint- Michielsgestel, Den Dungen of Gemonde kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel telefoonnummer (0411)-618618 of via de website: www.Dommel.nl. Als u inwoner bent van Berlicum of Middelrode dient u zich voor meer informatie te wenden tot Waterschap Aa en Maas telefoonnummer (073) – 615 66 66 of www.aenmaas.nl.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, of grondwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van de gemeente Sint- Michielsgestel. Hiervoor bent u per m3 geloosd water legeskosten verschuldigd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Uitvoering, telefoonnummer (073) 553 12 24.

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stellen de Waterschappen regels. Hierbij kunt u denken aan de volgende activiteiten:

- bouwen van meer dan 2000 m2 verhard oppervlak;
- duikers aanleggen in een watergang;
- objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (denk aan bomen, hekwerk, bouwwerk, etc);
- aanleggen en dempen van een watergang;
- stuw plaatsen in een watergang;
- lozen van water in een watergang;

Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van het Waterschap. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel telefoonnummer (0411)-618618 of via www.Dommel.nl. Als u inwoner bent van Berlicum of Middelrode dient u zich te wenden tot Waterschap Aa en Maas, telefoonnummer (073) 615 66 66 of via www.aenmaas.nl.

Hemelwater

Hemelwater afkomstig van het verharde dakoppervlak en/ of terreinverharding moet in eerste instantie worden opgevangen en geborgen op het eigen terrein. Als daarvoor lokaal geen mogelijkheden bestaan dient met de afdeling Uitvoering van de gemeente Sint- Michielsgestel gekeken te worden naar alternatieven. Dit kan betekenen dat gebruik zal worden gemaakt van omliggende watergangen of sloten. Het Waterschap is in dat geval bevoegd gezag omdat het gaat over een directe lozing. In alle gevallen geldt dat de huisriolering (installatietechnisch) zodanig is aangelegd dat het huishoudelijk afvalwater te allen tijde gescheiden is van het schone hemelwater. Beide aansluitingen moeten als zodanig worden aangeboden tot aan de perceelsgrens.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Scheiden bouw- en sloopafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Overige opmerkingen bij deze vergunning

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van het straatwerk.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek, boek 5, zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Voor de tekst kunt u ook terecht op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels". Privaatrechterlijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.