

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023-0601

Wij, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen, hebben een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning op het adres Rozenbloemstraat 59, 4921 KE te Made, kadastraal bekend gemeente Made en Drimmelen, sectie T, perceelnummer 2308. De initiatiefnemer betreft dhr. F.J. Kamp.

De aanvraag is ontvangen op 22 december 2023. De vergunning is aangevraagd voor de onderdelen:

1. Bouwen
2. Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Aanvraag getoetst aan indieningsvereisten

De aanvraag is getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag voldeed niet aan de in de Mor gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In verband hiermee hebben wij op 7 februari 2024 schriftelijk verzocht om voor 20 maart 2024 aanvullende gegevens in te dienen. De betreffende gegevens hebben wij, na verlenging van de opschorttermijn, ontvangen.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet nu aan de geldende voorschriften en kan als gevolg daarvan in behandeling worden genomen.

Bijlagen bij besluit:

1. Aanvraagdocument publiceerbaar,
2. Energielabel (versie d.d. 13-12-2023),
3. BENG berekening (versie d.d. 13-12-2023),
4. BENG uitgangspunten (versie d.d. 13-12-2023),
5. Constructieberekeningen (versie d.d. 20-12-2023),
6. Berekeningen isolatiewaarde Janssen-bouw (versie d.d. 09-02-2024),
7. Rapport Ruimtelijke onderbouw incl. alle bijlagen (versie d.d. 10-07-2024),
8. Tekening details 2_07423_B-03 (versie d.d. 12-01-2024),
9. Rapport sonderingen (versie d.d. 12-12-2023),
10. Rapportage milieuprestatie MPG berekening (versie d.d. 12-12-2023),
11. Tekening details 1_07423_B-02 (versie d.d. 12-01-2024),
12. Tekening technisch blad 07423_B-04 (versie d.d. 12-01-2024),
13. Thermische berekeningen kozijn/deur (versie d.d. 01-07-2023),
14. Tekening constructie begane grondvloer 23083-C02 (versie d.d. 21-12-2023),
15. Tekening en berekeningen bouwbesluit 07423_B-05 (versie d.d. 12-01-2024),
16. Tekening fundering 23083-C01 (d.d. 21-12-2023),
17. Tekening gevels en plattegronden 07423_B-01 (versie d.d. 12-01-2024),

GEMEENTEHUIS

Gemeentezaken? Afspraak maken!

Ga naar www.drimmelen.nl

of bel 140162

Park 1, Made

Postbus 19, 4920 AA MADE

Rekeningnummer: NL92BNGH0285074520

Telefoon: 140162

Fax: (0162) 68 66 23

Website: www.drimmelen.nl

E-mail: gemeente@drimmelen.nl

Deze stukken leveren voldoende informatie op voor een goede beoordeling van de aanvraag en maken deel uit van het besluit.

Onze overweging zoals beschreven in de bijlage hieronder aangegeven maken onderdeel van dit besluit zijnde:

- Bijlage: Bouwen
- Bijlage: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het geheel overwegende zijn wij van mening dat op **datum** het aangevraagde kan worden vergund.

Conceptbesluit:

Gelet op het bepaalde in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht hebben wij op 17 september 2024 besloten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen
2. dat de bij de aanvraag ingediende en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
3. dat aan de vergunning de voorschriften en/of voorwaarden zijn verbonden die zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage(n);
4. afwijken van regels van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 a onder 3 van de WABO.

Zienswijzen

De aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning en ons voorgenomen besluit zal vanaf **publicatiedatum** gedurende zes weken ter inzage worden gelegd tot **publicatiedatum plus zes weken**. Gedurende die termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent ons voorgenomen besluit kenbaar te maken. Zienswijzen kunt u richten aan Burgemeester en Wethouders van Drimmelen, Postbus 19, 4920 AA MADE.

Mededelingen

1. Op grond van artikel 5:54 van het Burgerlijk Wetboek kan bouwen op of boven eigendommen van derden door dezen rechtens worden bestreden.
2. Het als bijlage toegevoegde formulier "start uitvoering" en "gereedmelding" dient uiterlijk op de dag van de start resp. beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, bij de afdeling Grondgebied te zijn ingediend. Indien aan de gereedmelding niet is voldaan mag het bouwwerk, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, niet in gebruik genomen of gegeven worden.
3. Indien er een Beng eis van toepassing is op deze aanvraag dient u na oplevering een eindrapport in het kader van Beng te overleggen aan de gemeente.
4. Indien er bij de bouw- c.q. verbouwwerkzaamheden meer dan 500 liter of 0,5 m³ bouw- en/of sloopafval (waaronder puin) vrijkomt dient u zelf voor afvoer en verwijdering zorg te dragen. Hiervoor kan dus geen gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke voorzieningen op de milieustraten.
5. Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten; Als door de uit te voeren handelingen schade wordt toegebracht aan beschermde planten of dieren, moet op basis van

- de Wet Natuurbescherming een ontheffing van de verbodsbepalingen, genoemd in hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming, aangevraagd worden bij de Provincie Noord-Brabant. De plicht om te onderzoeken of een activiteit een schadelijke invloed heeft op beschermde planten en dieren ligt bij de aanvrager.
6. Op grond van artikel 4 van de bouwverordening van de gemeente Drimmelen, moet het bouwafval op de bouwplaats te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de volgende fracties:
 - a. De als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz 9);
 - b. Steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. Glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. Overig afval.
 7. Plaatsing van bouwhekken of andere tijdelijke terreinafscheidingen dient geheel op en boven eigen terrein te geschieden.
 8. Indien het voor de uitvoering van de vergunning noodzakelijk blijkt het trottoir, de rijweg of ander openbaar terrein te gebruiken als (tijdelijke) opslagplaats van bouwmaterialen, keten, containers en/of hijskraan dient hiertoe vooraf de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders verkregen te zijn. Hiervoor kunt u contact opnemen met openbare werken.
 9. Indien een grondwateronttrekking noodzakelijk is dient deze of vergund of gemeld te worden bij het waterschap Brabantse Delta. Meer informatie op www.brabantsedelta.nl onder watervergunning. De afgegeven toestemming omschrijft hoe u om dient te gaan met het te lozen bronneringswater. Bij lozingen op het rioolstelsel dient u altijd contact op te nemen met de afdeling openbare werken van de gemeente Drimmelen, openbarewerken@drimmelen.nl. Zij controleren de installatie en brengen u de kosten in rekening afhankelijk van de tijdsduur van de grondwateronttrekking. De kosten worden jaarlijks vermeld in de "Verordening op de heffing en invordering van rioolheffing 2014". Deze is in te zien op www.drimmelen.nl
 10. Het plaatsen van reclame-uitingen tijdens de bouwwerkzaamheden op eigen terrein is toegestaan, mits slechts één bord met afmetingen van maximaal 180 x 350 cm. wordt geplaatst, waarop de betreffende (onder-)aannemer(s) is(zijn) vermeld.
 11. Nieuwbouw.
 - a. Op de mantelbuizen dient een gronddekking aanwezig te zijn van tenminste 50 cm
 - b. (tijdelijke) aansluitingen van nutsvoorzieningen kunnen worden aangevraagd bij: www.mijnaansluiting.nl
 12. De brandveiligheid in de woning wordt verhoogd door het installeren van rookmelders (bij voorkeur aangesloten op elektriciteitsnetwerk en onderling gekoppeld). Deze bezorgen de gebruikers in geval van brand enkele kostbare minuten tijdwinst om een veilig heenkomen te vinden. Met name in de nachtelijke uren kan dit mensenlevens redden. Vooral in de gang/overloop (verkeersruimte) is een rookmelder doelmatig, maar een rookmelder in elk vertrek (verblijfsruimte) waar brand zou kunnen ontstaan betekent een behoorlijke verbetering van de veiligheid.

Beroepsprocedure

1. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop het is bekendgemaakt tegen deze beslissing beroep worden ingesteld.
Het beroep dient te worden gericht aan:
Rechtbank Zeeland - West-Brabant, sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda
2. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en bevat tenminste:
 - » Uw naam en adres;
 - » De dagtekening;
 - » Omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat.
 - « Een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kan verenigen.

Bij het beroepschrift wordt, zo mogelijk, een kopie van het besluit waartegen het beroep zich richt meegezonden.

3. Indien een beroepschrift is ingediend, is het tevens mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen.
Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland - West-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.
Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:
 - a. de naam en het adres van de verzoeker;
 - b. de dagtekening;
 - c. de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum of kenmerk van het besluit;
 - d. de gronden van het verzoek (de motivering).

Naar aanleiding van het verzoek kan de bevoegde Voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op betrokken belangen, dat vereist. U kunt het beroep- of verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor de behandeling van het beroepschrift en/of het verzoek om voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierechten geheven. De griffier van de Rechtbank Zeeland - West-Brabant wijst u na indiening ervan op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht u binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

Meer informatie over de beroepsprocedure vindt u op www.drimmelen.nl, of in de folder in het informatierek van het gemeentehuis.

Waar kan ik terecht als ik nog vragen heb?

Bel gerust als u nog vragen hebt over deze brief. U kunt bellen naar 14 0162 en vragen naar de behandelaar van uw zaak. Deze vindt u boven aan de brief. Ook kunt u uw vragen mailen naar ikhebeenplan@drimmelen.nl.

Waarom geen handtekening meer op mijn document?

Wij maken gebruik van een digitale verzendprocedure en daarmee is het toevoegen van een handtekening niet meer nodig.

Ook ontvangt u geen fysiek exemplaar meer van deze brief.

Namens burgemeester en wethouders van Drimmelen,

W.C.M. Baas

Coördinator Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving & Vastgoedbeheer

CONCEPT BESLUIT

Bijlage: Bouwen,

behorende bij de beschikking van [datum beschikking] betreffende de "omgevingsvergunning" 2023-0601 voor het oprichten van een woning op het adres Rozenbloemstraat 59, 4921 KE te Made, kadastraal bekend gemeente Made en Drimmelen, sectie T, perceelnummer 2308.

Ten aanzien van het bouwen van een woning hebben wij het volgende overwogen:

Het bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "kern Made";

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn opgenomen in het Bouwbesluit;

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn opgenomen in de bouwverordening;

Het bouwwerk is gesitueerd in een gebied dat in de welstandsnota is aangemerkt als welstandsvrij gebied;

Voorwaarden:

1. De omgevingsvergunning (of een kopie van alle daartoe behorende stukken) dient te allen tijde op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage te worden gegeven. Het is niet toegestaan, zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders, afwijkingen of veranderingen aan te brengen tijdens de uitvoering van deze omgevingsvergunning (artikel 2.1 WABO).
 - Conform het gestelde in de artikelen 1b en 4 van de Woningwet is de houder van de vergunning verantwoordelijk voor de naleving van de eisen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.
 - Als tijdens de uitvoering strijdigheden met het Bouwbesluit, dan wel de gemeentelijke Bouwverordening, ontstaan is de gemeente verplicht om te handhaven.
2. Vooraleer met de uitvoering een aanvang genomen wordt dienen alle constructieberekeningen (en bijbehorende tekeningen) van alle werken in staal, hout en beton door de afdeling Grondgebied (bouw- en woningtoezicht) te zijn goedgekeurd. Betreffende constructietekeningen en berekeningen dienen tenminste **21 dagen** voor aanvang van de uitvoering ter goedkeuring bij de afdeling Grondgebied (bouw- en woningtoezicht) te worden ingediend via de (hoofd)constructeur. Het indienen moet u doen via ikhebeenplan@drimmelen.nl. **Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen kan de bouw worden stilgelegd.**
3. Alvorens een aanvang te maken met de funderingswerkzaamheden dient de grondslag (door uw constructeur), middels een handsondering, te worden gecontroleerd. Het moment van deze controle dient tenminste 2 werkdagen van te voren te worden gemeld bij afdeling Grondgebied (cluster bouw- en woningtoezicht) 14 0162. Een rapportage met de bevindingen, voorzien van akkoord van uw hoofdconstructeur, dient in enkelvoud te worden overlegd aan

de afdeling Grondgebied (cluster bouw- en woningtoezicht), alvorens een aanvang te maken met de funderingswerkzaamheden. Het indienen moet u doen via ikhebeenplan@drimmelen.nl

4. De situering, de buitenwerkse maatvoering, de voorgevelrooilijn en het bouwpeil dient door of namens de aannemer te worden uitgezet. Een controle hierop dient vooraf te worden gemeld bij afdeling Bouw- en Woningtoezicht (toezichthouder Bouw).
5. Van voorgenomen betonstortingen c.q. heiwerkzaamheden dient tenminste **2 werkdagen** tevoren kennis gegeven te worden aan de afdeling Grondgebied (cluster bouwen & wonen) telefoonnummer: 14 0162.
6. Van het plaatsen/aanbrengen van het bodemsysteem t.b.v. de warmtepomp dient tenminste **2 werkdagen** tevoren kennis gegeven te worden aan de afdeling Grondgebied (cluster bouwen & wonen) telefoonnummer: 14 0162.
7. Voor de aansluiting van de afvoeren op de hoofdriolering dient u contact op te nemen met de werkvoorbereider van afdeling Openbare Werken.
(emailadres: openbarewerken@drimmelen.nl). De hemelwaterafvoer (HWA) en droogweer afvoer (DWA) dient GESCHEIDEN, naast elkaar op de erfgrans te worden aangeboden. Bij infiltratie op het perceel van het hemelwater is deze voorwaarde wellicht anders. Vooraleer de riolerings sleuven worden gedicht vereist het gehele systeem de goedkeuring van de afdeling Openbare Werken.

Bijlage: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening,

behorende bij de beschikking van [datum beschikking] betreffende de "omgevingsvergunning" 2023-0601 voor het oprichten van een woning op het adres Rozenbloemstraat 59, 4921KE Made, kadastraal bekend gemeente Made en Drimmelen, sectie T, perceelnummer 2308.

Ten aanzien van het verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c. Wabo) hebben wij het volgende overwogen:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Made' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 17.2.1 onder i bepaald dat er mogen geen nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft.

Het bouwplan voldoet niet aan deze regels, omdat het realiseren van een extra woning niet is toegestaan binnen het bestemmingsplan.

Wij hebben de aanvraag aangemerkt als een verzoek om gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Op grond van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht betreft het een verzoek op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gebruikswijziging is mogelijk mits is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke orderbouwing.

Ten aanzien van het verzoek om af te wijken van de regels in het bestemmingplan overwegen wij het volgende:

- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost met een lange oprit die ruimte biedt aan minimaal twee parkeerplaatsen.
- Het plan gaat bovendien uit van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij opstallen worden gesloopt en op de locatie een nieuwe woning wordt gerealiseerd.
- De overvloedige bijgebouwen worden gesloopt en de bestaande bomen, twee linden, aan de Rozenbloemstraat worden behouden.

Het geheel overwegende zien wij als voldoende aanleiding om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.