

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op perceel Grinsel 82 in Sint-Michielsgestel.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer **UV2022256**.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om, gelet op artikel 2.1, eerste lid, sub a en sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo 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 bouwen van een woning op perceel MCG00-K-688
Activiteit Planologische afwijking	het bouwen van een woning op perceel MCG00-K-688

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, eerste lid, sub a in samenhang met artikel 2.10 en op artikel 2.1, eerste lid, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo. 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. 3 april 2023' worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken van de omgevingsvergunning.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Toets geldend bestemmingsplan

Het perceel, Grinsel 82 in Sint-Michielsgestel, is gelegen in het bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje' en is bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 15). Artikel 15.2.1 onder c en artikel 15.2.2 onder a bepalen dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en dat nieuwbouw van nieuwe woningen niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" met dien verstande dat per aanduidingsvlak ten hoogste 1 nieuwe woning is toegestaan, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is weergegeven. De aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" ontbreekt op de genoemde locatie. Verder bepaalt artikel 15.2.1 lid a, onder 1 dat een hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een diepte van 12m, het hoofdgebouw heeft een diepte van 12,46m en valt daarmee 0,46m buiten het bouwvlak. Gelet op bovenstaande is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Ten eerste hebben wij onderzocht of wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 1° van de Wabo kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In dit geval biedt het bestemmingsplan zelf geen afwijkingsmogelijkheden.

Ten tweede is bekeken of wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag. De gevallen die in dit artikel bedoeld worden zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Op grond van de in artikel 4 van Bijlage II van het Bor aangegeven gevallen kan voor verlening van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken, indien sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder c van de Wabo en waarbij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval kan de kruimelgevallenregeling niet worden toegepast, aangezien het gaat om nieuwbouw.

Vervolgens is bekeken of op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo medewerking kan worden verleend aan uw aanvraag. Dit is mogelijk indien de motivering van het besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk afwegingskader

De ontwikkeling is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar

Wij zijn van mening dat het voornemen om op deze locatie te bouwen recht doet aan een goede ruimtelijke ordening waarbij alle kaders reeds in het thans geldende bestemmingsplan zijn opgenomen en beoordeeld, behoudens de nadere aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning". Deze omissie in het geldend plan is in strijd met de getekende overeenkomst uit oktober 2000, tussen de nu verkopende partij en de gemeente Sint Michielsgestel. Het herstel van deze omissie doet recht aan deze overeenkomst die notarieel is vastgelegd.

Er zijn vooralsnog geen technische belemmeringen voor deze herontwikkeling

Ter voorbereiding op de besluitvorming van een uitgebreide omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van de bestemmingsplanvoorschriften, zijn er technische onderzoeken (bv bodem, archeologie) uitgevoerd/beoordeeld. Op voorhand zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen bekend.

Voldoet aan de parkeernorm

De ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm die geldt voor nieuwbouwwoningen. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden.

Beoordeling geur- en geluidhinder

De hindercontour van het nabij gelegen agrarisch bedrijf is van ondergeschikt belang, omdat het nu geldende bestemmingsplan 'Maaskantje-Den Dungen' op deze locatie al de bestemming 'Wonen' heeft vastgesteld en daarmee is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gevolgen omgeving

De geringe overschrijding van de thans geldende bestemmingsplanvoorschriften < 10% ten opzichte van de hiervoor genoemde afwijkingen en het ontbreken van de nadere aanduiding 'nieuw te bouwen woning' heeft geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Buurtconsultatie

Initiatiefnemer heeft tijdig de buurt geïnformeerd, een verslag van deze buurtconsultatie maakt onderdeel uit van de besluitvorming.

Getekende overeenkomst

Het ontbreken van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woning', welke in het vastgestelde bestemmingsplan ontbreekt is strijdig met de eerder getekende overeenkomst tussen de verkopende partij van de bouwgrond en de gemeente Sint Michielsgestel. Deze overeenkomst dateert van 31 oktober 2000. In deze overeenkomst is het volgende opgenomen.

'Niet in het verkochte is begrepen een aansluitend aan het pand Grinsel 84-86 gelegen gedeelte, hetwelk gedeelte in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Grinsel-Triestpad voor wat betreft het gedeelte gelegen aan de weg Grinsel, zal worden bestemd tot de bouw van een vrijstaande woning en voor wat betreft het achtergelegen gedeelte zal worden bestemd tot de bouw van een dubbele woning. Voor het leggen van deze bestemming en het brengen van de nodige nutsvoorzieningen ter plaatse van de overblijvende perceels gedeelten, is verkoper aan de gemeente geen exploitatiebijdrage, baatbelasting of anderszins verschuldigd.'

Het ontbreken van de benodigde aanduiding om tot nakoming van deze overeenkomst te komen ontbreekt. De verkopende en nu aankopende partij beroepen zich tot nakoming van deze getekende overeenkomst en vragen de gemeente om medewerking in deze. Bij besluit van 18 oktober 2022 heeft het college in principe ingestemd met medewerking te verlenen met toepassing van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet

wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5, eerste lid, van het Bor bepaalt dat voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, waarvan in dit geval sprake is, een verklaring van geen bedenkingen (hierna: V.v.g.b) van de gemeenteraad noodzakelijk is. De gemeenteraad heeft op 23 maart 2023 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit besluit wordt, wanneer er geen bedenkingen worden ingediend, aangemerkt als definitief. Het genomen besluit zal worden gepubliceerd en ligt 6 weken voor een ieder ter inzage. Dit gebeurt gelijktijdig met het publiceren van de definitieve omgevingsvergunning.

Met bovenstaande onderbouwing in samenhang met de eerder vastgestelde ruimtelijke onderbouwing, is voor deze locatie aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande kunnen wij medewerking verlenen aan de afwijkingen voor het realiseren van een vrijstaande woning. Dit op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a en onder 3° Wabo.

Welstand

In haar vergadering van 10 augustus 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw vooroverleg beoordeeld. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als:
Deelgebied: historische bebouwingslinten.

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. De ingediende aanvraag wijkt niet af van het vooroverleg, wij conformeren ons aan dit advies.

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. Bovenwettelijk advies om op de zolder een rookmelder te plaatsen (artikel 6.21 bouwbesluit 2012).

Specifieke voorwaarden

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:
 - Berekening en tekening prefab sporenkap;
 - Berekening en tekening systeemvloeren;
 - Berekening en wapeningstekening fundering;
 - Overzicht van de betonlateien met wapening;
 - Berekening en tekening beton binnenwanden;
 - Definitieve Technische tekening TT01.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang dient in het kader van bouwactiviteiten een vooronderzoek ter goedkeuring te worden overlegd waaruit blijkt dat in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.
Op basis van de huidige gegevens zullen er geen significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden worden verwacht. Om hiervan zeker te zijn dient het aangetoond te worden middels een vooronderzoek.

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 de afdeling 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 adminVTH@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 adminVTH@sint-michielsgestel.nl.
- De houder van de vergunning moet de afdeling 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 adminVTH@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: datum stort betonconstructie, locatie + nummer vergunning.
- De houder van de vergunning moet de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving tenminste in kennis stellen van gereed melding van de werkzaamheden door toezending van een email bericht naar adminVTH@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 hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon men zienswijze indienen tegen de ontwerpbesluit. Er zijn geen zienswijze tegen de ontwerpbesluit ingediend.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u en/of derde belanghebbenden spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Het kan ook voorkomen dat de voorzieningenrechter in zijn uitspraak bepaalt wanneer de voorlopige voorziening vervalt, waardoor het besluit nog later in werking kan treden.

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit is op 6 april 2023 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen 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.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep.

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de bovengenoemde rechtbank.

Intrekken omgevingsvergunning

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

Sint-Michielsgestel, 3 april 2023

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,

gemeentesecretaris

burgemeester

Meanderplein 1
5271 GC Sint-Michielsgestel
T: (073) 553 11 11

Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel
F: (073) 553 12 12

BIC: BNGHNL2G
IBAN: NL12BNGH0285007769
I: www.sint-michielsgestel.nl
E: gemeente@sint-michielsgestel.nl

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.aaenmaas.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 22.

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stellen de Waterschappen regels. Hierbij kun je 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.aaenmaas.nl.

Hemelwater

Hemelwater afkomstig van het verharde dakoppervlak en/ of terreinverharding moet worden opgevangen en geborgen op het eigen terrein. Als daarvoor lokaal geen mogelijkheden bestaan dient met 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.

Geadviseerd wordt om met betrekking tot de vuilwater en schoonwater aansluitingen vroegtijdig in overleg te treden. In het openbare gebied van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt het vuilwater altijd in de kleur grijs uitgevoerd en het hemelwater altijd in de kleur roodbruin.

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.