

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 04 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van appartementen (Plan "The Green Villa") en het gebruik maken van de gecoördineerde afhandeling met het wijzigingsplan op het perceel Adrianusplein 2 t/m 16 in Sint-Michielsgestel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021273.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, gelet op artikel 2.1, lid 1 sub a, c 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 bouwen van appartementen (Plan "The Green Villa") en het gebruik maken van de gecoördineerde afhandeling met het wijzigingsplan
Activiteit Planologische afwijking	het bouwen van appartementen (Plan "The Green Villa") en het gebruik maken van de gecoördineerde afhandeling met het wijzigingsplan
Activiteit Inrit/uitweg	het bouwen van appartementen (Plan "The Green Villa") en het gebruik maken van de gecoördineerde afhandeling met het wijzigingsplan

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, artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 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 uit maken van de omgevingsvergunning.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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 bestemmingplan maar aan het "mee gecoördineerde" bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan. Het Wijzigingsplan "The Green Villa" en de aanvraag voorzien in het bouwen van appartementen.

De aanvraag is getoetst aan de opgenomen voorschriften en is in overeenstemming met de bouwregels van artikel 3 van het wijzigingsplan 'The Green Villa'.

Wijzigingsplan 'The Green Villa Sint-Michielsgestel'

Het perceel, Adrianusplein 2 t/m 16 te Sint-Michielsgestel, is gelegen in het wijzigingsplan 'The Green Villa Sint-Michielsgestel' en is bestemd met de enkelbestemming 'Centrum – 1' en 'Verkeer'. Het bouwplan is getoetst aan het wijzigingsplan. Gebleken is dat het bouwplan (op onderstaande punt na) voldoet aan de regels van het wijzigingsplan.

Uit artikel 3.1 van het wijzigingsplan (bestemmingsomschrijving) blijkt dat de voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden niet uitdrukkelijk voorziet in een parkeergarage of andere parkeervoorzieningen. Vandaar dat het bouwplan op dit punt in strijd is met het wijzigingsplan. Gelet hierop is het bouwplan in strijd met het wijzigingsplan.

Afwijken wijzigingsplan

Ten eerste hebben wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 1° van de Wabo onderzocht of het wijzigingsplan zelf de mogelijkheid biedt om af te wijken. In dit geval biedt het wijzigingsplan geen afwijkingsmogelijkheden.

Ten tweede is bekeken of aan uw aanvraag op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo (lees: een kruimelgeval) medewerking kan worden verleend. De gevallen die in dit artikel bedoeld worden, zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Deze gevallen worden nader geconcretiseerd in de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Sint-Michielsgestel' (hierna: de Beleidsregels).

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 welke niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo). Ten aanzien van de parkeergarage is sprake van de genoemde situatie in artikel 4, negende lid van Bijlage II van het Bor. Het voorgenoemde is nader geconcretiseerd in de Beleidsregels. In artikel 12, derde lid van de Beleidsregels is het volgende bepaald: '*Voor alle overige gevallen wordt per geval bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven.*'. In dit geval gaat het dus om een overig geval en dient dus bekeken te worden of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Voor dit bouwplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5.2 van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. Met dit artikel wordt de bestemming gewijzigd in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak anders wordt weergegeven. Het wijzigingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan (het moederplan). Uit de toelichting van artikel 5 van het bestemmingsplan blijkt dat onder de functies in de bestemming 'Centrum – 1' ook parkeervoorziening worden begrepen. Daarbij is bij het vaststellen van het moederplan een toetsing gemaakt ten aanzien van de parkeerbalans in het centrum welke de ontwikkelingen in het centrum mogelijk maken. Uitgangspunt daarbij is dat een groot deel van de bewonersparkeerplaatsen gerealiseerd wordt in een parkeergarage. Het bouwplan voorziet in een parkeergarage voor de bewoners. Uit de bestektekening blijkt dat de parkeergarage ruimte biedt voor 9 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat iedere woning een eigen parkeerplaats heeft.

Alvorens wij bereid zijn om medewerking te verlenen aan een afwijking van het wijzigingsplan dienen de algemene afwegingscriteria van artikel 3 van de Beleidsregels afgewogen te worden. Door de afwijking, waarbij wij toestaan dat parkeervoorzieningen in de kelder worden gerealiseerd, vindt er geen onevenredige aantasting plaats ten aanzien van het woon- en leefmilieu. Immers, door het toestaan dat de parkeervoorzieningen in de kelder gerealiseerd worden, kunnen de bewoners van de woningen hun auto inpandig parkeren. Dit is ook in lijn met de toelichting van het bestemmingsplan. Indien dit niet zo was dan waren de inwoners aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in het centrum. Dit willen wij juist voorkomen, vandaar dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefmilieu het beter is als de bewoners hun auto inpandig kunnen parkeren. Daarbij zorgt deze afwijking niet tot extra parkeerdruk. Omdat het hier gaat om een inpandige gebruikswijziging wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet in een negatieve zin wordt beïnvloed. Daarbij heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar vergadering van 15 april 2022 het bouwplan beoordeeld en geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Met dit advies stemmen wij in. Tot slot is er geen sprake van een uitbreiding waarvan de bestaande rechten van omliggende bedrijven beperkt worden. Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vandaar dat wij medewerking willen verlenen aan een afwijking en staan wij toe dat wordt afgeweken van het wijzigingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 2° van de Wabo.

Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Het perceel valt ook in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. Het bouwplan is ook getoetst aan dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt voor de parkeernormen verwezen naar de laatste versie van de gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' waarin wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie. De meest recente CROW-publicatie is publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' van december 2018. Volgens de 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' dient de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost te worden. Daarbij moet altijd ruimte zijn in het openbaar gebied voor bezoekers. Volgens de 'Parkeernormen Sint-Michielsgestel' valt het bouwplan in de categorie 'koop, etage, duur'. Hierbij geldt dat de parkeernorm 1,6 per woning. Het gehele bouwplan genereerd op basis van de parkeernormen een parkeerbehoefte van 11.2. Uit de bestektekeningen blijkt dat er 9 inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit houdt in dat de overige parkeerbehoefte opgevangen moet worden in de openbare ruimte. Op grond van artikel 2.1, sub c van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.1, sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Wij zijn van mening dat in dit de afwijking niet zorgt voor een onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie. De bewoners hebben immers ieder een eigen parkeerplaats. Daarbij is hier slechts sprake van een klein tekort en dit tekort kan makkelijk opgevangen worden in het openbaar gebied. In het centrum zijn namelijk diverse parkeerplaatsen binnen loopafstand. Gelet hierop zijn wij van mening dat het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Welstand

In haar vergadering van 15 april 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw plan beoordeeld. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Deelgebied: Centrumplan. 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 opstelmogelijkheid 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 voorwaardenconstructie

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 systeemvloeren en overige prefab onderdelen

Specifieke voorwaarden Bouwveiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dien er een bouwveiligheidsplan te worden Ingediend en akkoord te worden bevonden door het bevoegd gezag.

Dit plan moet in overleg met de gemeente worden afgestemd hoe de bouwplaats, openbare ruimte en verkeersroutes worden geregeld.

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, 7 september 2022

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

E. van Balen
medewerker team RMEO-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.