OMGEVINGSVERGUNNING (Uitgebreide procedure) W-2021-0189

Wij, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen, hebben een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ontvangen van:

W. Sulkers
Kruisstraat 17
4926 AG, Lage Zwaluwe

De aanvraag is ontvangen op: 19 maart 2021

Voor het project met de volgende activiteiten:
- bouwen van een woning
- afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Op het perceel	Plaatselijk bekend:	Nieuwlandsedijk 42A Lage Zwaluwe 4926AR Lage Zwaluwe
	Kadastraal bekend:	Hooge & Lage Zwaluwe
	Sectie:	I2707

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 aanvrager op 22 april 2021 schriftelijk verzocht om voor aanvullende gegevens in te dienen. De betreffende gegevens hebben wij op 23 en 28 april 2021 en 17 december 2021 ontvangen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet nu aan de geldende voorschriften en kan als gevolg daarvan in behandeling worden genomen.

De aanvraag omvat de volgende stukken:

Soort document	Versie datum :	Laatst ontvangen d.d. :
Aanvraagformulier	19 maart 2021	--
Bestektekeningen blad 1 t/m 18	28 april 2021	28 april 2021
Constructieberekening	19 maart 2021	--
Constructietekening 1	19 maart 2021	--
Constructietekening 2	19 maart 2021	--
Funderingsadvies op palen	3 maart 2021	19 maart 2021
Rapportage geotechnisch veldonderzoek	27 januari 2021	19 maart 2021
Milieuprestatieberekening	19 maart 2021	--
U waarde berekening kozijnen	--	19 maart 2021
Bouwbesluitberekening	19 maart 2021	--
RC waarde overzicht m.b.t. beng	--	19 maart 2021
Rapportage geotechnisch veldonderzoek	27 januari 2021	19 maart 2021

ONTWERPBESLUIT

Actualisatie en verkennend bodemonderzoek	29 maart 2018	19 maart 2021
Aanvullend bodemonderzoek	24 september 2021	17 december 2021
Verslag omgevingsdialoog	14 oktober 2021	17 december 2021
Ruimtelijke onderbouwing	16 december 2021	17 december 2021
Archeologisch onderzoek	11 oktober 2021	17 december 2021
Stikstofberekening	12 maart 2021	17 december 2021
Waterparagraaf	13 oktober 2021	17 december 2021
Quikscan Flora en Fauna	9 april 2021	17 december 2021
Verantwoording Veiligheidsregio	23 december 2020	17 december 2021
Beknopte vormvrije M.E.R.	16 december 2021	17 december 2021

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

Ten aanzien van het **bouwen van een woning** hebben wij het volgende overwogen:
- Ter plaatse het bestemmingsplan ““Kern Lage Zwaluwe” van kracht is;
- Het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan;
- het bouwplan in aanmerking komt voor het toepassen van een planologisch afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo;
- Door een planologisch afwijkingsbesluit te nemen in deze strijdigheid wordt voorzien;
- 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;

Ten aanzien van het uitvoeren van diverse bouwactiviteiten **binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht** hebben wij het volgende overwogen:
-Het bouwplan is door de monumentencommissie op 18 mei 2021beoordeeld, de commissie heeft een positief advies uitgebracht. Het belang van monumentenzorg verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

Ten aanzien van het **afwijken van de regels van het bestemmingsplan** hebben wij het volgende overwogen:
- de aanvraag voor een omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- blijkens de ruimtelijke onderbouwing van 16 december 2021 er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’;
- de ontwerp omgevingsvergunning met de bijhorende stukken (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vanaf XXXX 2022 voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn / haar zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn *wel / geen* zienswijzen ontvangen;
- *reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de openbare hoorzitting op XXXX 2022 van de hoorcommissie;*
- *van de hoorzitting een verslag is gemaakt;*
- *de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen;*
- de hoorcommissie

ONTWERPBESLUIT

- de raad van de gemeente Drimmelen bij besluit van XXXX 2022 de verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) heeft afgegeven;
- waterschap Brabantse Delta bij besluit van 8 juli 2021 een Watervergunning heeft verleend voor het uitvoeren van waterhuishoudkundige werkzaamheden bestaande uit het bouwen van een woning in het waterstaatswerk en zonering van de compartimenteringskering S117 ter hoogte van de Nieuwlandsedijk tussen nummer 42 en 44 te Lage Zwaluwe.

De aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning en ons voorgenomen besluit hebben vanaf 24 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent ons voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Gedurende deze termijn zijn … reacties ontvangen.

Het geheel overwegende zien wij geen aanleiding om ons standpunt ten aanzien van de voorgenomen vergunningverlening te herzien.

Gelet op het bepaalde in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht hebben wij op …… 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).

Bezwaarmogelijkheid
Bent u het niet eens met de inhoud van dit besluit of is het besluit onduidelijk? Neem dan altijd eerst contact op met de gemeente. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Medewerkers van de gemeente nemen dan met u het besluit door. Het telefoonnummer is 140162. Komt u er samen niet uit, dan kunt u alsnog schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij de bezwaarschriftencommissie. Als u een bezwaarschrift wilt indienen, doe dat dan binnen de wettelijke termijn, zes weken na de verzenddatum van dit besluit.

In de bijlage kunt u meer lezen over hoe u een bezwaarschrift kunt indienen. Voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening verwijzen wij u naar de bijlage.

Inwerkingstreding
Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn, zoals bedoeld in artikel 6.7 van de Algemene wet bestuursrecht, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In dat geval treedt de vergunning pas in werking nadat op het verzoek, om voorlopige voorziening is beslist. Het is dan ook, minimaal 6 weken, niet toegestaan gebruik te maken van de vergunning.

namens burgemeester en wethouders van Drimmelen

W.J.M. van Oosterhout
Manager afdeling Grondgebied

ONTWERPBESLUIT

ONTWERPBESLUIT

Bijlage behorende bij de beschikking van ….. betreffende de "omgevingsvergunning" W-2021-0189 voor het bouwen van een woning op het perceel Nieuwlandsedijk 42A Lage Zwaluwe

---

Voorwaarden:

Activiteit 'bouwen'

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, danwel de gemeentelijke Bouwverordening, ontstaan is de gemeente verplicht om te handhaven.

2. 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).
3. 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.
4. 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 omgevingsvergunning@drimmelen.nl
   Indien de bovenstaande gegevens niet binnen de gestelde termijn ter goedkeuring zijn ontvangen kan de bouw worden stilgelegd.
5. Het heien van palen dient te geschieden met een voor dit werk geschikte hei-installatie. Elke paal dient gekalenderd te worden; De resultaten dienen in een heiregister te worden vermeld. Het register dient in enkelvoud te worden overlegd aan de afdeling Grondgebied (cluster bouwen & wonen), alvorens een aanvang te maken met het stellen van wapening voor de randbalken.
6. De aansluiting van de riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweer afvoer (DWA)) wordt in overleg met de gemeente conform afspraken in de anterieure overeenkomst aangesloten. Voor de aansluiting van de riolering dient u contact op te nemen met de werkvoorbereider van afdeling Openbare Werken. (emailadres: openbarewerken@drimmelen.nl)

Activiteit 'ruimtelijke ordening'

7. Er dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein te worden aangelegd en in stand te worden gehouden overeenkomst de tekening van 19 maart 2021 (werknummer 20036; blad 002).
8. In het 'Integraal groenbeleidsplan 2017 – 2026, Groen leeft en verbindt' is de volgende richtlijn opgenomen: Er dient 50 m^2 openbaar groen per te bouwen woning te worden aangelegd. Indien dat niet mogelijk is, kan met maatwerk een alternatief worden ontwikkeld. De tuin en in het bijzonder de voortuin dienen een 'groene' uitstraling te hebben. De te plaatsen beplanting dient in stand te worden gehouden.
9. De bodem(kwaliteit) ter plaatse van de woning is geschikt voor de beoogde functie 'wonen'.
10. Aan de inrichting en het gebruik van het achterste perceelsgedeelte als tuin zijn -ter aanvulling op de notitie van 15 oktober 2021 van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant- voorwaarden verbonden.
    Op de onderzoekslocatie is het loodgehalte in de bovengrond gemiddeld 140 mg/kg ds. Lood in de bodem kan een risico voor de gezondheid zijn. Lood heeft, met name bij jonge kinderen (0-6 jaar), een nadelig effect op het leervermogen en leidt tot een verlies van IQ-punten. De locatie wordt in gebruik genomen als wonen met tuin en wordt mogelijk ook gebruikt als moestuin. Om blootstelling aan lood te voorkomen wordt het volgende gebruik voor de locatie geadviseerd:
    a. laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand van 15 cm onder het (kunst)gras of tegels;
    b. kweek groenten in bakken met schone teelaarde;
    c. let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen);
    d. ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen).

ONTWERPBESLUIT

11. Op een gedeelte van het perceel is een grondwaterverontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging bevindt zich op enige afstand achter de woning. Vanwege deze grondwaterverontreiniging zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
    a. een eventuele sanering van het verontreinigde grondwater mag niet worden belemmerd door gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
    b. bij de inrichting en het gebruik van het perceelsgedeelte als tuin, waar de grondwaterverontreiniging zich bevindt, dient rekening te worden met deze verontreiniging.
    c. bij een eventuele toepassing van bemaling tijdens de bouw dient vooraf overleg te zijn gevoerd met het bevoegde gezag (zowel waterschap als OMWB namens de provincie) en indien nodig toestemming te zijn verkregen.

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. 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.

6. Plaatsing van bouwhekken of andere tijdelijke terreinafscheidingen dient geheel op en boven eigen terrein te geschieden.
7. 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.
8. 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

ONTWERPBESLUIT

9. 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.
10. Nieuwbouw.
    1. Op de mantelbuizen dient een gronddekking aanwezig te zijn van tenminste 50 cm
    2. (tijdelijke) aansluitingen van nutsvoorzieningen kunnen worden aangevraagd bij: www.mijnaansluiting.nl

ONTWERPBESLUIT