

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Nummer: UV 20214013
Zaaknummer: Z21-244630

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw. De aanvraag gaat over Esscheweg 268 te Vught, naastgelegen percelen sectie D, nummers 5205 en 5206.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20214013.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor wat betreft het bouwen van een bouwwerk getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) en voor het maken van een uitweg aan artikel 2.2 van de Wabo alsmede de Algemene plaatselijk verordening Vught. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project bestaat uit het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Esscheweg 268 in Vught en daarbij ook het aanleggen/verbreden van een bestaande in-/uitrit;
- de aanvraag de activiteiten 'bouwen', 'strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'maken van een uitweg' omvat;

Activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, onder voorschriften voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit van 13 september 2021 met nummer CRK-199, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De ingediende aanvraag komt overeen en er is tevens aan de voorwaarden voldaan door de landschappelijke inpassing en omliggende bebouwing op te nemen op tekening;
- op de locatie waar de activiteit wordt uitgevoerd het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Vught Zuid" met de bestemming "Wonen" geldt. De activiteit is in strijd met de bestemming "Wonen" omdat er geen bouwvlak aanwezig is;
- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de afwijking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- aanvrager een ruimtelijke onderbouwing, met onderliggende onderzoeken, heeft overlegd waaruit alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen en waaruit de conclusie volgt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;

- wij hebben geconcludeerd dat de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken op een juiste wijze tot stand zijn gekomen en alle relevante onderdelen op correcte wijze zijn beschreven en afgewogen;
- de gemeenteraad van Vught op grond van artikel 2.23 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor het project, tenzij de raad heeft besloten dat geen verklaring benodigd is;
- de gemeenteraad van Vught op 6 februari 2020 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd;
- het project gelet op al het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Activiteit maken van een uitweg

- de aanvraag is getoetst aan de criteria in artikel 2:12, tweede lid, van de APV. Op basis van deze criteria kan de aangevraagde vergunning worden geweigerd:
 - a. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - b. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht of het in strijd is met het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving; of
 - d. indien het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- wij uw aanvraag voor het aanpassen van de bestaande uitweg hebben getoetst aan de vier genoemde criteria. Naar ons oordeel geven zij geen aanleiding om de door u gevraagde vergunning te weigeren.

Procedureel

- de ontwerpbeschikking vanaf 18 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de periode van ter inzage wel/geen zienswijzen ingediend zijn.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo);
2. het afwijken van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid” voor bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw vanwege het ontbreken van een bouwvlak op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo);
3. het aanpassen van een bestaande uitweg ten behoeve van de nieuwe woning (artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Constructief

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de definitieve statische berekeningen en constructietekeningen, ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z21-244630.

Bouwbesluit 2012

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een geregistreerde BENG-berekening, ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z21-244630.

Veiligheidsplan

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden veiligheidsplan incl. bouwplaatsinrichting volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z21-244630.

Riolering / Hemelwaterafvoer

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de onderstaande tekeningen (punt 2 en 3), ter goedkeuring aan ons te overleggen. U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z21-244630;

1. Aan de aangrenzende watergang dient te allen tijden onderhoud uitgevoerd te kunnen worden.
2. Er dient een aangepaste tekening aangeleverd te worden m.b.t. de hemelwaterberging op het eigen terrein. In de situatietekening wordt aangegeven dat de waterberging op een oppervlakte van 16 m² wordt aangelegd. Dit betekent 1 meter waterkolom. De kratten dienen hoger dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG ca. 70 cm onder maaiveld) aangelegd te worden. Aangezien deze hoger is gelegen is er dus minder hoogte om de retentie aan te leggen. In de praktijk zijn er meer m²'s nodig voor de aanleg van de kratten.
3. Er dient een detailtekening aangeleverd te worden met de aansluiting (hoogte) van de overloop in de taludkant. Deze overloop dient zo hoog mogelijk te worden ingeprikt in de watergang omdat anders de kratten niet optimaal werken en er een kans bestaat dat als bij hevige buien de watergang vol staat dit terug kan lopen.
4. Voor de aansluiting van het vuilwater dient tijdig een huisaansluiting te worden aangevraagd.

Wet natuurbescherming

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier Bouwen, ontvangen 24 november 2021;
- Aanvraagformulier Uitweg, ontvangen 17 juni 2022;
- Advies CRK-199 datum 13 september 2021;
- Tekeningen en documentenlijst, ontvangen 17 juni 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 mei 2022, ontvangen 17 juni 2022;
- Bijlage 1, verkennend bodemonderzoek, ontvangen 17 juni 2022;
- Globaal constructief ontwerp incl. sonderingen, ontvangen 17 juni 2022;
- Bouwbesluittoets -BENG-MPG, ontvangen 17 juni 2022;
- Tekening OG-01 Situatieoverzicht en foto's
- Tekening OG-02 Plattegronden
- Tekening OG-03 Gevels en doorsnede
- Tekening OG-04 Principe details 1-4
- Tekening OG-04A Principe details 5-6
- Tekening OG-04B Principe details 7 -9

- Tekening OG-05 Riolering en ventilatie
- Tekening OG-06 Gebruiksoppervlak en verblijfsgebied
- Tekening OG-07 3D impressie

Clausule Beroep en Voorlopige voorziening (in definitief besluit)

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 3 augustus 2022
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

Dhr. R.A.A. van den Broek
Senior Omgevingscoördinator
team Vergunningen en Veiligheid
afdeling Dienstverlening

ONTWERP