



CIER Architecten
T.a.v. de heer J.W. Rams
Postbus 88
5100 AB Dongen

Dongen, dinsdag 19 september 2017

Uw kenmerk :
Zaaknummer : 00033021 / D000150540
Bijlage(n) : div.
Contactpersoon/tel.nr. : J.M.E.M. van der Loo / 14 0162
Onderwerp : Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Rams,

Op 2 mei 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning, aangevraagd door Bouwbedrijf Boot, van u ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Sint Josephstraat 171 te Dongen, kadastraal bekend als Dongen sectie H nummer 2697. In deze brief besluiten wij op de betreffende aanvraag.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Voorschrift

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig dit besluit. De bijlagen die zijn opgesomd in de bijgevoegde inhoudsopgave en de gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Procedure

Wij hebben dit besluit, gelet op artikel 3.10, voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanaf 28 juli 2017 hebben wij de aanvraag en het ontwerp-besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn die in het onderschrift wordt genoemd. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd.

Legesartikel	Bedrag
2.3.1.2 Welstandsadvies	€ 136,84
2.3.1b Behandeling activiteit bouwen (>100.000)	€ 3.691,60
2.3.1.3 Beoordeling bodemrapport milieukundig	€ 175,40



2.3.4.3 Art 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo	€ 4.279,90
Totaalbedrag leges	€ 8.283,74

Het voornoemde bedrag heeft u nog niet aan ons over te maken. U ontvangt hiervoor binnenkort een factuur welke is voorzien van een acceptgirokaart.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met de bovenaan deze brief genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

Peter van Strien
Teamleider Vergunningen en Handhaving

*De brieven van de gemeente Dongen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.
In uw reactie op dit schrijven s.v.p. altijd het zaaknummer vermelden.*



De volgende bijlagen maken deel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ons zaaknummer 00033021, aangevraagd door Bouwbedrijf Boot voor het project het bouwen van een woning op het perceel Sint Josephstraat 171, kadastraal bekend als sectie H, nummer 2697 te Dongen.

Inhoud

Bijlage A.	De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit	4
Bijlage B.	Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
Bijlage C.	Bijlage ten behoeve van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	7
Bijlage D.	Overige wet- en regelgeving	8
Bijlage E.	BAG gegevens.....	10

Bijlage A De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit

Naam document	Registratienummer
TO01_situatie_17_03_2017_PDF	D000141960
TO02_plat_gev_drsn_17_03_2017_PDF	D000141961
TO03_details_17_03_2017_PDF	D000141962
BB_rapportage_kavel_6_incl_EPC_pdf	D000141963
11796_stat_ber_0_patio6_2017_04_07_pdf	D000141964
constructietekening 11796_patio_rev0_2017_03_31_pdf	D000141965
kleur_en_materiaalkeuze_pdf	D000141966
geactualiseerd_bodemonderzoek_pdf	D000141967
Aanvraagformulier Patio kavel 6 plaats J	D000141968
Aanvraagdocument publiceerbaar Patio kavel 6 plaats J	D000141969
tekening huisnummering Sint Josephstraat	D000142639
plattegrond omnummering Sint Josephstraat 171	D000142637
Ruimtelijke onderbouwing Sint Josephstraat patio J_concept_20161223	D000148154

Bijlage B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo genoemd) niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. Een toetsing aan deze gronden heeft plaatsgevonden.

Overwegingen

Bouwbesluit 2012

Het project voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening Dongen 2011. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Ruimtelijke plannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan " Sint Josephstraat Dongen " geldt.

Het perceel waarop de activiteit wordt gebouwd heeft de bestemming "V-VB" en is in strijd met de bij het bestemmingsplan gegeven voorschriften. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, maar gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wabo. Gelet op de overwegingen, als genoemd in Bijlage C, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, worden verleend.

Welstand

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 23 december 2016 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota genoemde criteria. Met het advies wordt ingestemd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

De gevraagde activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

Met betrekking tot de bouwactiviteit zijn volgende voorschriften en aanwijzingen/opmerkingen aan deze vergunning verbonden:

Voorschriften

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Aanvang en einde van de bouwwerkzaamheden dient u van te voren aan bouw- en woningtoezicht mede te delen. Telefoon: 14 0162 Email: info@dongen.nl.
3. Uiterlijk 2 dagen voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, dient aan bouw- en woningtoezicht van de gemeente Dongen te worden doorgegeven welke ondernemers bij de bouwwerkzaamheden zijn betrokken.
4. De start van de volgende onderdelen moet bij bouw- en woningtoezicht twee dagen voor aanvang van het betreffende onderdeel worden gemeld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
5. De plaats en het peil van het bouwwerk moeten door of namens bouw- en woningtoezicht worden gecontroleerd alvorens de werkzaamheden mogen worden voortgezet. Het peil is bepaald op 5,20 m + NAP.
6. Omtrent de (afzonderlijke) rioolaansluiting(en) en de inritpositie dient nader overleg met het team Realisatie en Beheer van de gemeente Dongen plaats te vinden. De riolering is een gescheiden stelsel.
7. Archeologie: uw bouwgrond is vrijgegeven voor de gevraagde bouwactiviteiten. Ook voor vrijgegeven plangebieden, of delen daarvan, bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het gaat hierbij om vondsten waarvan u weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het om een archeologisch monument gaat. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 bent u verplicht dit te melden. De melding dient zo spoedig mogelijk te worden gemaakt bij de Minister (namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, tel. 033-4227628), dan wel neemt u contact op met de gemeente Dongen, Team Vergunningen en Handhaving.
8. De berekening(en) en tekening(en) van de vloerconstructie(s) dienen uiterlijk veertien dagen voor aanvang van het betreffende onderdeel ter controle worden aangeboden aan Team vergunning en handhaving.

Aanwijzingen / opmerkingen:

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten en bevoegdheden van derden (zoals erfdienstbaarheden e.d.).
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.
3. Indien ten behoeve van bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van grond die eigendom is van de gemeente Dongen, waardoor schade aan dit eigendom wordt veroorzaakt, zullen de kosten van de herstelwerkzaamheden hiervan op u worden verhaald. In een aantal gevallen is voor dit gebruik toestemming/vergunning noodzakelijk.

Bijlage C. Bijlage ten behoeve van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ruimtelijke plannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Sint Josephstraat Dongen" geldt. Het perceel waarop de woning wordt gebouwd heeft de bestemming "V-VB". De bouw van een woning is in strijd met de bij het bestemmingsplan gegeven voorschriften.

Voor de activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4. Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit de ruimtelijke onderbouwing van Rho Adviseurs blijkt dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Bijlage D. Overige wet- en regelgeving

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de vergunning voor het bouwen;
- alle gewaarmerkte stukken als behorende bij het besluit;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

De wijze van mededeling van de aanvang van de bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, moet de vergunninghouder dit door toezending van het bijgevoegde daarvoor bestemde formulier melden.

De wijze van mededeling beëindiging van de bouwwerkzaamheden

Uiterlijk op de laatste dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder dit, door toezending van het bijgevoegde daarvoor bestemde formulier, melden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Het scheiden van en het op de bouwplaats gescheiden houden van het bouwafval in fracties

Het bouwafval worden ten minste gescheiden in de volgende fracties:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- steenachtig bouwafval;
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- bitumineuze dakbedekking;
- teerhoudende dakbedekking;
- teerhoudend asfalt;
- niet-teerhoudend asfalt;
- dakgrind;
- overig afval.

De gevaarlijke stoffen worden niet gemengd of gescheiden. De fracties worden op het bouwterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd. Voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende

fractie minder dan 1 m3 bedraagt hoeven de steenachtige, het gips, de dakbedekking en het asfalt niet gescheiden te worden.

Conclusie

De gevraagde activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

Met betrekking tot de bouwactiviteit zijn volgende voorschriften en aanwijzingen/opmerkingen aan deze vergunning verbonden:

Bijlage E. BAG gegevens

Object	Adres – ID	Pand – ID :	VBO-ID:	Functiegebruik :	Gebruiks- oppervlakte:
Sint Josephstraat 171, 5104ED Dongen	n nb	n nb	n nb	wonen	126,00 m ²

Wijknaam: Dongen	Buurtnaam: Dongen
------------------	-------------------

Besluit toekennen objectnummering

De gemeente heeft volgens de Wet BAG de wettelijke plicht, om elke woning of zelfstandig pand waarin mensen kunnen verblijven, van een verblijfsobject- en nummeraanduiding te voorzien. Ook zelfstandige garages, schuren, traforuimten moeten een eigen verblijfsobject- en nummeraanduiding krijgen.

Hierbij delen wij u mee dat op uw verzoek van 2 mei 2017, om een verblijfsobject- en nummeraanduiding toe te kennen aan het pand Sint Josephstraat 171 te Dongen, waarvan de locatie op de bij behorende tekening van 12 juni 2017 zaaknummer 00033021 is aangegeven, positief is beslist.

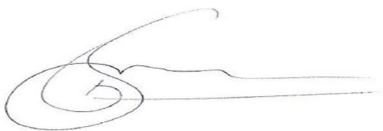
Het perceel is kadastraal bekend als Dongen sectie H nummer 2697.

Het verblijfsobject wordt aangeduid met de nummeraanduiding: Sint Josephstraat 171 te Dongen met de bijbehorende postcode: 5104 ED

Wij verzoeken u het toegekende nummer zo spoedig mogelijk conform de voorschriften aan te brengen. Voor nieuwbouw geldt dat het nummer moet zijn aangebracht vóórdat het pand in gebruik wordt genomen. Dit besluit wordt bekend gemaakt in de gemeentelijke Informatiekrant. De bekendmakingen kunt u tevens vinden op de website van de gemeente Dongen.

Wij wijzen u er op dat het verblijfsobject slechts conform de geldende bestemming mag worden gebruikt.

Hoogachtend,
Teamleider Vergunningen en handhaving,



Peter van Strien
Teamleider Vergunningen en Handhaving