

Bezoekadres
Hoge Ham 62
5104 JJ Dongen

Contact
Postbus 10153
5100 GE Dongen
T 14 0162
+31 162 38 32 00
(buitenland)

info@dongen.nl
www.dongen.nl

Dongen, 25 juli 2022

Uw kenmerk :
Zaaknummer : 2022-013017
Documentnummer
Bijlage(n) : 0
Contactpersoon/tel.nr.: : J. Dekkers / 14 0162
Betreft : OntwerpBesikking op aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Op 21 juli 2022 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op de locatie Fazantenweg 10 in Dongen. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-013017. In deze brief besluiten wij in ontwerp 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 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 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.

Inwerkingtreding

Nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zal het definitieve besluit genomen worden. Dat 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.

Start werkzaamheden en afronding



Nadat het besluit in werking is getreden kunt u starten met de werkzaamheden. Het is hierbij belangrijk dat u de start en afronding van de werkzaamheden, minimaal drie dagen van te voren aan het team Vergunningen en Handhaving doorgeeft. U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende

link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

U ontvangt na afgifte van de omgevingsvergunning een factuur welke is voorzien van een acceptgirokaart.

Voornemen publicatie ontwerpbesikking

Wij zijn voornemens om de ontwerp beschikking op de aanvraag op donderdag 28 juli 2022 bekend te maken. Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf vrijdag 29 juli 2022 tot en met donderdag 8 september 2022 ter inzage bij de balie Bouwen en Milieu in de Publiekshal van het gemeentehuis. Voor het inzien van de plannen dient u een afspraak te maken via telefoonnummer 14 0162. Na telefonische afspraak kan een kosteloze mondelinge toelichting worden gegeven door de behandelend medewerker.

De stukken zijn tevens in te zien via [www.dongen.nl/Omgevingsvergunning/Fazantenweg 10](http://www.dongen.nl/Omgevingsvergunning/Fazantenweg%2010).

Gedurende deze zes weken kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders op de volgende wijze een zienswijze naar voren brengen:

- schriftelijk (ter attentie van: burgemeester en wethouders van Dongen, Postbus 10153, 5100 GE in Dongen), onder vermelding van "Zienswijze ontwerpbesluit Fazantenweg 10 (zaaknummer 2022-013017)". U kunt uw reactie ook per email aanleveren via info@dongen.nl;
- mondeling, na het maken van een afspraak met de behandelend ambtenaar van het team Vergunningen en Handhaving (tel: 140162).

Omdat een bezoek aan het gemeentehuis alleen na het maken van een afspraak mogelijk is, kunt u via telefoonnummer 140162 of via www.dongen.nl een afspraak maken voor een persoonlijk contact. Wij verzoeken u bij het maken van deze afspraak het zaaknummer te vermelden, uw contactgegevens te vermelden en duidelijk aan te geven wat de reden is voor het maken van de afspraak.

Informatie



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met de bovenaan deze brief genoemde contactpersoon of via info@dongen.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Dongen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mr. H.L.M. van Noort

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

Ontwerpbesluit



Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ons zaaknummer 2022-013017, aangevraagd door [REDACTED] voor het project het bouwen van een woning op het perceel Fazantenweg 10 in Dongen.

Inhoud

Bijlage A. De lijst van stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit	5
Bijlage B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	6
Voorschriften.....	7
Bijlage C. Bijlage ten behoeve van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	10
Bijlage D. overige wet- en regelgeving.....	11
Bijlage E BAG	



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

Bijlagen bij besluit "Ontwerpbesluit" genomen op 25 juli 2022:

Documentnummer	Documentnaam	Datum ontvangst
D2022-07-009515	v ge_6_-_Certificaat_bouwtitel_ [REDACTED].pdf	
D2022-07-009516	v e_1_-_Landschappelijk_inpassingsplan.pdf	
D2022-07-009517	v archeologisch_onderzoek.pdf	
D2022-07-009520	v Ruimtelijke Onderbouwing Fazantenweg 10	
D2022-07-009523	v bijlage_5_-_20210723_Geluidonderzoek.pdf	
D2022-07-009524	v 2022_07_20_ [REDACTED]_DO_02_.pdf	
D2022-07-009525	v 2022_07_20_ [REDACTED]_DO_01_.pdf	
D2022-07-009526	v 2022_07_20_ [REDACTED]_DO_03_.pdf	
D2022-07-009527	v 220720-554-01D.pdf	
D2022-07-009541	v 2022 04 02 [REDACTED] SO 01	22-07-2022
D2022-07-009601	V Objectnummering Fazantenweg 10	22-07-2022
D2022-07-010259	v e_1_-_Landschappelijk_inpassingsplan.pdf, kenmerk 2022-013017	



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 is aannemelijk dat 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 2017. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend

Ruimtelijke plannen

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Dongen Buitengebied" geldt. Het perceel waarop de activiteit wordt gebouwd heeft de bestemming "Agrarisch" 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

Op 27 mei 2022 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 drie werkdagen van te voren aan bouw- en woningtoezicht mede te delen. U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>.
3. De plaats en het peil van het bouwwerk moeten door of namens bouw- en woningtoezicht worden gecontroleerd alvorens de werkzaamheden mogen worden voortgezet. U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>.
4. Omtrent de (afzonderlijke) rioolaansluiting(en) dient nader overleg met het team Realisatie en Beheer van de gemeente Dongen plaats te vinden.
5. 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 het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>.
6. Bouw- en woningtoezicht dient ten minste één dag tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>.
7. De (detail) 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.
8. Om overklauteren en het van een vloer vallen te voorkomen dient een afscheiding te voldoen aan artikel 2.17 van het Bouwbesluit. Hierbij dienen de volgende afmetingen in acht te worden genomen:
 - De hoogte van de afscheiding bedraagt minimaal 1 meter hoger dan de aansluitende vloer c.q. het terrein;
 - tussen de afscheiding en de vloer c.q. het aansluitend terrein is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 5 cm;
 - Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede dan 20 cm (woonfunctie);
 - De afscheiding tot een hoogte van 70 cm boven de vloer heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 10 cm;
 - ter voorkoming van overklauteren heeft de afscheiding geen opstapmogelijkheden tussen de 20 en 70 cm boven de vloer;
 - De bovenregel van een in artikel 2.17 bedoelde afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 10 cm.



9. Ter voorkoming van inbraak dienen deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, een weerstand tegen inbraak te bezitten met een weerstand-klasse 2, bepaald volgens NEN 5096 (Artikel 2.129 Bouwbesluit).

10. De op tekening aangegeven trap dient qua afmetingen uitgevoerd te worden conform de in artikel 2.33 van het Bouwbesluit opgenomen tabel 2.33.

11. Alle deuren en/of toegangen in de woning, en die toegang verschaffen tot de woning, dienen een vrije doorgang te hebben met een breedte van ten minste 0,85 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter. Dit geldt voor alle deuren welke genoemd zijn in artikel 4.22 lid 1 en 2 van het Bouwbesluit (afdeling 4.4 Bouwbesluit).

12. Indien ten behoeve van het uit kunnen voeren van bouwwerkzaamheden gebruik moet worden gemaakt van het openbaar gebied, waarbij redelijkerwijs kan worden voorzien dat dit gebruik schade veroorzaken aan het openbaar gebied, dient de verkrijger van deze omgevingsvergunning of degene die in zijn opdracht handelt voorafgaand aan dit gebruik, voorzieningen te (laten) treffen die beschadiging van het openbaar gebied tegengaan.

Parkeren (eigen terrein)

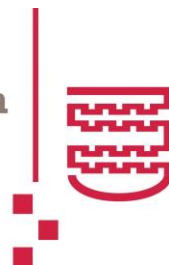
1. Uitgangspunt voor de parkeerberekening is de maximale parkeernorm voor de zone 'Rest bebouwde kom'. Hier geldt een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per toe te voegen woning.
2. Op het eigen terrein kunnen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
3. De parkeerplaatsen genoemd onder punt 2 dienen beschikbaar te blijven voor de nieuwe woning aan Fazantenweg.

Waterinfiltratie

1. Op basis van het beleid van de gemeente dient 78 mm per m² verhard oppervlakte aan waterberging op eigen terrein gerealiseerd en gehandhaafd te worden.
2. Ten behoeve van de waterberging wordt op het perceel een retentievoorziening gerealiseerd.

Aanwijzingen / opmerkingen:

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten en bevoegdheden van derden (zoals erfdiensbaarheden 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. Wij kunnen niet toestaan dat door u zonder toestemming/vergunning tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeente-eigendommen. De kosten voor de eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) zullen op u verhaald worden.
4. Indien er grond van de locatie vrijkomt die wordt afgevoerd is het Besluit bodemkwaliteit hierop van toepassing. Dit betekent dat de grond niet zonder keuring/onderzoek elders mag worden toegepast voordat deze is onderzocht. Hierop dient dan eerst een partijkeuring conform de NEN 5740 te worden verricht. Betreft het een tijdelijke uitname van grond dan kan deze, als deze niet (ernstig) verontreinigd



is, op de locatie zelf weer worden toegepast. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het team Vergunningen en Handhaving tel. 14-0162.

Ontwerpbesluit



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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen “Dongen Buitengebied” en “Parapluplan Parkeren Dongen” gelden.

Het perceel waarop de woning wordt gebouwd, heeft de bestemming “Agrarisch”. Het bouwplan behorende bij deze aanvraag is in strijd met de bij het bestemmingsplan gegeven voorschriften. Er wordt op dit perceel namelijk een woning(hoofdgebouw) gebouwd op een bestemming Agrarisch terwijl ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. Het perceel kent geen bouwvlak.

Voor deze activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan en een woning (hoofdgebouw) te bouwen en de activiteit is ook 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, onder 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 met documentnummer D2022-07-009520 blijkt dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.



Bijlage D. overige wet- en regelgeving

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt diersoorten en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. De geplande werkzaamheden kunnen schadelijk zijn. In bepaalde situaties kan er van de verboden worden afgeweken met een vrijstelling of een ontheffing. Voordat een ontheffing kan worden afgegeven moet eerst duidelijk zijn welke beschermde soorten er aanwezig zijn en hoe eventuele schade aan de beschermde soorten kan worden voorkomen. Een ecologisch deskundige kan daarbij helpen. Meer informatie hierover is te vinden op www.rijksoverheid.nl in de brochure "Buiten aan het werk".

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

De wijze van mededeling van de aanvang van de bouwwerkzaamheden

Ten minste drie werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, moet de vergunninghouder dit kenbaar maken bij bouw- en woning toezicht.

U kunt hiervoor gebruikmaken van het web formulier via de volgende

link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>

De wijze van mededeling beëindiging van de bouwwerkzaamheden

Uiterlijk op de laatste dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder dit kenbaar maken bij bouw- en woning toezicht. U kunt hiervoor gebruikmaken van het webformulier via de volgende link: <https://loket.dongen.nl/aanvraag?schema=dfstartofgereedmeldingbouw>

Het bouwwerk mag niet in gebruik gegeven of genomen worden, voordat het genoemde gereed meldingsformulier door gemeente Dongen is ontvangen.

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.



Ter voorkoming of beperking van geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Ter voorkoming of beperking van trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

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 materialen, het gips, de dakbedekking en het asfalt niet gescheiden te worden.

Overige benodigde toestemmingen

Naast deze verleende omgevingsvergunning moet u ook de volgende meldingen doen:

- een graafmelding ter voorkoming van graafschade (indien van toepassing).

Vanaf 1 oktober 2008 bent u volgens de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), verplicht om elke mechanische grondroering te melden bij het Kadaster. Graafmeldingen kunt u doen via Klic-online of telefonisch via 0800-0080. Meer informatie kunt u vinden op www.kadaster.nl/klic. Voor een melding brengt het Kadaster kosten in rekening

Tot slot moet voor het plaatsen van keten, containers, (gedeeltelijke) wegafzettingen en materieel op gemeentegrond vooraf overleg gepleegd worden. Neem hiervoor tijdig contact op met team Vergunningverlening en Toezicht, bereikbaar op het algemene telefoonnummer van gemeente Dongen 140162. Tevens dient van tevoren een schriftelijke opgave te worden gedaan van het aantal m² en de termijn dat gemeentegrond in gebruik zal worden genomen voor de opslag van materialen, keten en/of containers.



Bijlage E. BAG gegevens

Object	Adres - ID	Pand - ID	VBO- ID	Functiegebruik	Gebruikersoppervlakte
Fazantenweg 10 Dongen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Woonfunctie	274 m2

Ontwerpbesluit