

OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE

Nr. VH-2012-0223

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben op 20 december 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 29 nieuwbouwwoningen woningen in het uitbreidingsgebied Boschkens-Surfplas Deelplan 5C te Goirle, kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E 5354 (ged.), E 4798 (ged.) en E 4792 (ged.).

De aanvraag heeft betrekking op de navolgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit

- a. af te wijken van het vigerende bestemmingsplan door middel van een bijbehorende goede ruimtelijke onderbouwing;
- a. aan Bouwfonds Ontwikkeling B.V. de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 29 woningen in uitbreidingsgebied Boschkens Surfplas Deelplan 5C te Goirle te verlenen overeenkomstig het bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bouwplan en overige bescheiden onder de hierna volgende voorwaarden:

Goirle, 1 augustus 2013

namens het college van burgemeester en wethouders

C. Zwartendijk

hoofd van de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- Van de aanvang van de werkzaamheden moet ten minste twee dagen van tevoren schriftelijk kennis worden gegeven aan bouw- en woningtoezicht (artikel 4.5. bouwverordening);
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het einde van die werkzaamheden schriftelijk worden meegedeeld aan bouw- en woningtoezicht (artikel 4.12 bouwverordening). Na de bouw van het bouwwerk is het verboden dit bouwwerk in gebruik te nemen of te geven indien het bouwwerk niet schriftelijk gereed is gemeld bij bouw- en woningtoezicht of indien er niet is gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning (artikel 4.14 bouwverordening);
- Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celcius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet bouw- en woningtoezicht tenminste 2 dagen voor het begin van het desbetreffende werk schriftelijk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen om vorstschade te voorkomen;
- Algemene opmerking betreffende de constructieve elementen, alle constructieve elementen dienen uitgevoerd te worden volgens opgave en berekeningen van de constructeur;
- De aanwezige bomen die blijven staan dienen beschermd te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. De bescherming dient uitgevoerd te worden conform de bijgevoegde folder van stadswek "Boombescherming op bouwlocaties";
- De Algemene informatie Boschkens-west voor architecten, bouwers en eigenaren vormt onderdeel van deze vergunning;
- Voor de uitritten dienen nog uitritvergunningen te worden aangevraagd. Hierover zijn leges verschuldigd. De uitritten zijn ontworpen als onderdeel van de openbare ruimte en worden gelijktijdig aangelegd met de openbare ruimte;
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen gegevens (in tweevoud) omtrent de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein en de hoogte van het straatpeil;
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen gegevens (in tweevoud) omtrent de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein en de hoogte van het straatpeil. Voor de hoogte van het straatpeil kunt u contact opnemen met de heer J. Verschuren van de afdeling Realisatie en Beheer, telefoonnummer (013) 5310 546;
- Het hoogteverschil, naast de opstelplaats voor containers, op tekeningnr. B600 (wijzigingsdatum 15-04-2013) dient aangepast te worden van 15.16+ naar 15.01+;
- Voor de wijze waarop het hoogteverschil ten noorden van C007 en A1hsp008 wordt opgelost, is onder voorbehoud van een boomanalyse onderzoek. Zodra de gemeente dit onderzoek heeft afgerond, zal zij de oplossing beoordelen;
- De riolering van het bouwwerk dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel (artikel 2.7.4 bouwverordening). Het schoonwater riolering dient daarbij uitgevoerd te worden in de kleur grijs; het vuilwater riolering in de kleur bruin. Voor de technische aspecten met betrekking tot de aansluiting, zandvangput en bladscheiders verwijs ik u naar de bijlage "exploitatiegebied Boschkens", e.a is als bijlage

bij de vergunningstukken gevoegd. Voor aanvraag van een aansluiting op de gemeentelijke riolering kunt u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer, telefoonnummer (013) 5310 676;

- Afval- en hemelwater moet gescheiden worden aangesloten op het gescheiden gemeentelijk riool. De hoogteligging en positie van het riool, belangrijk voor de aansluiting en het verval van het afvalwater, kan worden opgevraagd bij de afdeling Realisatie en Beheer, telefoonnummer (013) 5310 661. Voor de rioolvergunning dient nog wel leges te worden betaald;
- Definitieve traptekening: Alle bouwkundige en constructieve aansluitingen en afmetingen van alle trappen (type, op- en aantrede, breedte, vrije hoogte, hoogte vrije doorgang etc.), leuning en vloerafscheidingen. Uit de traptekening (incl. details en maatvoering) moet blijken dat de trappen, leuning en vloerafscheidingen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (incl. materiaalomschrijving en maatvoering);
- Aan- en afvoer van gronden dient overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit te worden verwerkt. Indien de grond elders in de gemeente Goirle wordt toegepast dient een melding op grond van het Bouwstoffenbesluit bij de gemeente Goirle te worden ingediend;
- In verband met gevaar of hinder moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden (artikel 4.9 bouwverordening). Met bouw- en woningtoezicht dient overleg te worden gepleegd over de treffen voorzieningen;
- Uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen, d.m.v. bijgaand bouwregistratie formulier, de naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een door de Kamer van Koophandel en Fabrieken gewaarmerkte fotokopie van de inschrijving te worden overgelegd;
- Als men gebruik wil gaan maken van grondwaterbemaling dient u voor het lozen van dit water een vergunning aan te vragen bij Waterschap de Dommel. Het verdient de aanbeveling om met deze instantie zo spoedig mogelijk contact op te nemen;
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, dienen te voldoen aan weerstandsklasse 2 (inbraakwerendheid bepaald volgens NEN 5096);
- Met het storten van de fundering mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de aangebrachte wapening. Voor controle van de wapening moet ten minste twee dagen van tevoren een afspraak gemaakt worden met de heer B. Smulders van de afdeling VVH, telefoonnummer (013) 5310 590;
- Met het storten van de verdiepingsvloer(en) mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de aangebrachte wapening. Voor controle van de wapening moet ten minste twee dagen van tevoren een afspraak gemaakt worden met de heer B. Smulders van de afdeling VVH, telefoonnummer (013) 5310 590;
- Het bouwplan dient te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. U dient het officiële certificaat te overleggen dat het bouwplan voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen. Voor vragen omtrent dit keurmerk en de eindinspectie kunt u contact opnemen met de heer R. Timmer, telefoonnummer (076) 5446 303 of via e-mail r.timmer@destil.nl;
- De ingediende constructies zijn op hoofdlijnen getoetst. Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende definitieve stukken ter nadere goedkeuring van de gemeente Goirle te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (met nadere uitwerking in de Ministeriële regeling

omgevingsrecht) inhoudende de indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning; er mag met de desbetreffende werkzaamheden pas gestart worden nadat deze stukken zijn goedgekeurd:

- Voor het aanbrengen van de funderingstroken: Definitieve tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief wapening en grondverbetering;
- Voor het aanbrengen van de vloerconstructie begane grond; Definitieve tekeningen van de begane grondvloer, incl. persing (beddingsconstante) isolatie en wapening (thans is de waterdichtheid niet aannemelijk door de onbekende isolatiepersing en geen onderwapening);
- Voor het aanbrengen van de staalconstructies: Definitieve (detail-)berekeningen en -tekeningen van de stalen liggers, inclusief verbindingen en opleggingen;
- Voor het aanbrengen van de geprefabriceerde betonconstructies: Definitieve constructieberekeningen en –tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Voor het aanbrengen van de systeemvloeren /dakvloeren: Definitieve constructieberekeningen en – tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
- Voor het aanbrengen van het dak: Definitieve berekening en tekening van de overstortvoorzieningen i.v.m. de waterbelasting op het dak;
- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een bluswatervoorziening aanwezig zijn;
- Brandbeveiligingsinstallaties en installaties die de brandveiligheid kunnen beïnvloeden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties”, uitgave 2002 van de Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding (NVBR);
- Met de werkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen dan nadat goedkeuring is verkregen op het bij bouw- en woningtoezicht in te dienen bouwveiligheidsplan als bedoeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning. Tenminste 14 dagen voordat wordt aangevangen met de werkzaamheden, dient u het bouwveiligheidsplan in te dienen. Een bouwveiligheidsplan dient de volgende elementen te bevatten:
 - één of meer tekeningen (op schaal) waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt. Hierop moeten de volgende punten staan:
 - ligging van de te bebouwen percelen en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - situering van de bouwwerken;
 - aan- en afvoerwegen;
 - laad-, los- en hijszones;
 - plaatsing van mobiele en permanente kranen. Als er gebruik wordt gemaakt van een permanente kraan, dienen er voor de tijdelijke fundering tekeningen, wapeningstekeningen en berekeningen te worden overlegd;
 - aanzichten, hoogte en plaats van de bouwketen;
 - grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;

- gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de in de bouwverordening opgenomen eisen inzake de bereikbaarheid van voertuigen voor de brandweer en bluswatervoertuigen.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit (constructieve veiligheid) en de gemeentelijke bouwverordening (stedenbouwkundige bepalingen, voor zover van toepassing);
- SRE Milieudienst naar aanleiding van het bouwplan advies heeft uitgebracht;
- deze instantie van oordeel is dat het bouwwerk, waar de aanvraag in voorziet, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;
- wij dit advies, dat is weergegeven in de bijlage van dit besluit, hebben overgenomen;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.1, 2.10 en 2.22 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- gelet op het Besluit omgevingsrecht;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwwerk ligt binnen het bestemmingsplan "Boschkens, Surfplas" waarin voor alle percelen de bestemming wonen geldt;
- het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat blijkt dat voor plandeel 5C een iets andere ruimtelijke invulling gewenst is;
- artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onder meer bepaalt dat de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo in gevallen als bedoeld in het eerste lid onder c, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid biedt af te wijken van het geldende bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- voor de goede ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar bijgevoegd document *Ruimtelijke onderbouwing Plan Boschkens-Surfplas Plandeel 5C*, nummer NL.IMRO.0785.2013001BOSCHRIJC-ow01, dat geacht wordt van dit besluit deel uit te maken en als zodanig is gewaarmerkt;
- de ontwerp-beschikking gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis, aan het Oranjeplein 1 te Goirle, van donderdag 6 juni 2013 tot en met donderdag 18 juli conform artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht;
- de aanvrager hiervan in kennis is gesteld;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;