

ONTWERPBESCHIKKING

GEMEENTE GOIRLE
PLAN BOSCHKENS SURFPLAS PLANDEEL 5A (GOIRLE)

NL.IMRO.0785.OV2015001BOSCHRIJA-Ow01

**ONTWERP- BESCHIKKING
OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE**

Nr. VH-2014-0364

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben op 18 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 32 woningen op het perceel: Boschkens ong. (Muurhagedis 1 t/m 32 (doorlopend)) te Goirle, kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E 5319 en E 5354.

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). 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. Dit heeft tot gevolg dat deze procedure, die onder andere verplicht tot het ter inzage leggen van een ontwerp-beschikking, voor alle onderdelen van de aanvraag geldt. De ontwerp-beschikking heeft gedurende 6 weken, van donderdag 6 augustus 2015 tot en met donderdag 17 september 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan het Oranjeplein 1 te Goirle. De aanvrager is hiervan in kennis gesteld. Er zijn wel/ geen zienswijzen ingediend op de ontwerp beschikking.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (de heer Van Os) omgevingsvergunning te verlenen, voor het project dat bestaat uit de in de bijlage genoemde activiteiten.

De motivering van dit besluit is per aangevraagde deeltoestemming opgenomen in de bijlage van deze vergunning.

Verleende onderdelen:

- 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).

Goirle, < Datum >

het college van burgemeester en wethouders,

Michel Tromp
Gemeentesecretaris

Machteld Rijsdorp
Burgemeester

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.
- De afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgraving-werkzaamheden, in kennis gesteld (artikel 1.25 Bouwbesluit).
- De afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (artikel 1.25 Bouwbesluit).
- 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 afdeling Realisatie en Beheer, telefoonnummer (013) 5310 661;
- Een bouwwerk waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande voorschrift.
- 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;
- 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 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 west", 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;
- de hemelwaterafvoeren van de woningen in de Boschkens dienen voorzien te worden van blad- en zandvangers, uit de door u ingediende tekeningen en details is niet op te maken dat de hemelwaterafvoeren voorzien zijn van blad- en zandvangers. U dient een detail te overleggen van de hemelwaterafvoeren, waarbij deze zijn voorzien van bladvangers, ook dient u dat op de geveltekening aan te geven waar de bladvangers zitten. De uitvoering dient conform de bijlage Boschkens-west (algemene informatie voor architecten, bouwers en eigenaren) uitgevoerd te worden;
- kwaliteitsverklaringen van de door u toegepaste zonne-energie (pv-cellen), zoals door u is aangegeven in uw epc-berekening. Het type(merk), dikte en RC-waarden dienen in de verklaring aangegeven te staan. De plek en de berekende oppervlakte (epc) van deze pv-cellen dienen ook op de plattegrondtekeningen correct vermeld te worden (e.a conform de door u ingediende epc-berekening);

- 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;
- kwaliteitsverklaringen van de volgende onderdelen:
 - de toegepaste zonne-energie (pv-cellen), conform epc berekening;
 - alle toegepaste isolatiematerialen op de kwaliteitsverklaringen dient het type(merk), dikte en RC-waarden aangegeven te staan;
 - van de toegepaste ventilatieroosters.
- 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;
- Als men gebruik wil gaan maken van grondwaterbemaling dient u voor het lozen van dit water een vergunning aan te vragen bij Waterschap de Donnel. 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 E. de Rijck van de afdeling VVH, telefoonnummer 013-5310590.
- Met het storten van de vloerconstructies 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 E. de Rijck van de afdeling VVH, telefoonnummer 013-5310590.
- Met het storten van de overige betonconstructies 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 E. de Rijck van de afdeling VVH, telefoonnummer 013-5310590.
- Het bouwplan en omgeving 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;

- 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.
 - Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen tekeningen en berekeningen (in tweevoud) van de constructieve delen van het bouwwerk. Het betreft daarbij de volgende onderdelen:
 - wapeningstekeningen en berekeningen van alle constructieve vloeren;
 - uitwerking van staalconstructie (detailberekeningen, aansluiting op betonvloeren, torderen geïntegreerde liggers);
 - beschouwing / uitwerking van de fundering nabij sondering 14;
 - stabiliteit van de tuinmuur;
 - lijnlast van wanden op de 1^o verdiepingsvloer, ter plaatse van de overgang naar het dak. Dit is een aandachtspunt voor de nadere uitwerking.
- Opmerking: op de constructieve tekeningen en berekeningen dienen alle sparingen van de installaties aangegeven te worden.
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen tekeningen en berekeningen (in tweevoud) van de constructieve delen van het bouwwerk. Het betreft daarbij het volgende onderdeel het constructieve veiligheidsglas wat als doorvalbeveiliging dient. U dient aantoonbaar te maken middels een constructieve berekening dat ten aanzien van de glazen doorvalbeveiligingen wordt voldaan aan de constructieve eisen (normen: NEN 6700, 6702) van het Bouwbesluit. Tevens dient u voor deze constructieve beglazing een kwaliteitsverklaring (certificaat) te overleggen;

- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen gegevens (in tweevoud) van de definitieve E, W en NUTS installatie tekeningen die ten dienste van het gebouw wordt aangebracht;
- 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;

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

- dat het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Boschkens, Surfplas" waarin voor alle percelen de bestemming wonen geldt;
- dat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat blijkt dat voor plandeel 5A een iets andere ruimtelijke invulling gewenst is;
- dat deze aanvraag om omgevingsvergunning om die reden 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;
- dat ten aanzien van de uitgebreide voorbereidingsprocedure verwezen wordt naar het onderdeel "het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan";
- dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- dat Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant naar aanleiding van het bouwplan advies heeft uitgebracht;
- dat deze instantie van oordeel is dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, sub a van de Woningwet;
- dat wij dit advies, dat is weergegeven in de bijlage van dit besluit, hebben overgenomen;
- gelet op het bepaalde in de artikelen 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.

3. 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;
- dat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat blijkt dat voor plandeel 5A een iets andere ruimtelijke invulling gewenst is;
- dat 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;
- dat 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;

- dat 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;
- dat voor de goede ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar bijgevoegd document Ruimtelijke onderbouwing Plan Boschens-Surfplas Plandeel 5A, nummer NL.IMRO.0785.OV2015001BOSCHRIJA-Ow01, dat geacht wordt van dit besluit deel uit te maken en als zodanig is gewaarmerkt;
- dat de ontwerp-beschikking gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis, aan het Oranjeplein 1 te Goirle, van donderdag 6 augustus 2015 tot en met donderdag 17 september 2015 conform artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht;
- dat de aanvrager hiervan in kennis is gesteld;
- dat er wel / geen zienswijzen zijn ingediend;

BEROEPCLAUSULE UITGEBREIDE PROCEDURE

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u in beroep gaan bij rechtbank Zeeland-West-Brabant, www.rechtspraak.nl. Ook andere belanghebbenden kunnen dat doen. Beroep instellen moet binnen zes weken, gerekend vanaf de dag ná de verzenddatum van deze brief. Houdt u er rekening mee dat een beroep kosten (griffierecht) met zich meebrengt. In het beroepschrift:

- omschrijft u de reden van uw beroep en het besluit waartegen u in beroep gaat;
- staan uw naam, handtekening, adresgegevens en de datum van uw beroepschrift;
- stuurt u als bijlage een kopie van ons besluit mee.

Voor alle duidelijkheid: als u in beroep gaat, blijft dit besluit van kracht. Wilt u dit voorkomen? Dan bestaat de mogelijkheid van een voorlopige voorziening bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Meer informatie over beroep en voorlopige voorziening vindt u op www.goirle.nl onder 'Gemeenteloket'. Beroep en voorlopige voorziening zijn geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (artikel 8:1 en 8:81).

PUBLICATIE

GEMEENTE GOIRLE
PLAN BOSCHKENS SURFPLAS PLANDEEL 5A (GOIRLE)

NL.IMRO.0785.OV2015001BOSCHRIJA-Ow01

ARCHIEF

h:\mijn documenten\Roxit-000011746_000.doc

03 Omgevingsvergunning ter inzage

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle maakt bekend dat naar aanleiding van onderstaande aanvragen om omgevingsvergunning de ontwerp-vergunningen zijn vastgesteld.

Boschkens ong. Surfplas deelplan 5A te Goirle
het bouwen van 32 woningen, Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

De ontwerp-vergunningen liggen vanaf 6 augustus 2015 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis, Oranjeplein 1 te Goirle. Binnen genoemde termijn kan hierover schriftelijk of mondeling door eenieder een zienswijze naar voren gebracht worden. Schriftelijke zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle, postbus 17, 5050 AA Goirle. Van hetgeen mondeling naar voren is gebracht, wordt een verslag gemaakt. De aanvrager wordt zo nodig in de gelegenheid gesteld te reageren op de voren gebrachte zienswijzen. Tegen een definitief besluit kan in beginsel beroep worden ingesteld. De definitieve vergunningen zullen worden afgegeven met voorschriften.

Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving, tel. 013-5310 671.