



» Gemeente Oud-Beijerland
W. van Vlietstraat 6
Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland
(0186) 64 65 66
info@oud-beijerland.nl
www.oud-beijerland.nl

IBAN NL 19 BNGH 0285006673
BTW NL001877367.B01

» Futura Onroerend Goed B.V.
de heer L.P. van den Akker
Postbus 511
2400 AM Alphen Aan Den Rijn

uw brief van/kenmerk

24 november 2015

ons kenmerk

Z-15.20281

bijlage(n)

Oud-Beijerland

30 MRT 2016

Onderwerp

omgevingsvergunning –
uitgebreide procedure

afdeling

Publiekszaken

doorkiesnummer

(0186) 64 66 08

OMGEVINGSVERGUNNING

Woon/zorgcomplex met 17 woonunits en 1 beheerderswoning

Aan Vleugel 50 en 52 in Oud-Beijerland

Beste heer Van den Akker,

Op 24 november 2015 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met 17 zorgeenheden en 1 beheerderswoning op het perceel kadastraal bekend sectie K nummer 2005 en plaatselijk bekend Vleugel 50 en 52 in Oud-Beijerland. In deze brief leest u dat wij u omgevingsvergunning verlenen en wanneer de onderdelen daarvan in werking treden. Daarnaast vindt u de overwegingen die tot dit besluit hebben geleid, de voorwaarden die wij aan de vergunning verbinden en de gegevens die wij nog nodig hebben. U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Gevraagde activiteiten

Voor uw project zijn de volgende toestemmingen nodig:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure). Bij het nemen van dit besluit hebben wij de volgende zaken overwogen:

- Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Poortwijk III' van kracht is. Dit bestemmingsplan is op 28-06-2011 door de raad vastgesteld.
- Dit gebied heeft de bestemming "Wonen" (artikel 10).
- Het project is in strijd met de bestemming "Wonen" omdat het gebouw een zorgfunctie krijgt en een dergelijke "maatschappelijke functie" niet is toegelaten onder de reguliere woonbestemming;
- Het project tevens in strijd is met de bij de bestemming wonen gestelde bouwregels waarin is bepaald dat maximaal 12 wooneenheden mogen worden gebouwd (artikel 10.2.1.g) aangezien het huidige project voorziet in 17 wooneenheden en 1 beheerderswoning;
- Het gebouw staat voor een klein gedeelte in de bestemming "Water" (artikel 9) en is hiermee in strijd omdat ingevolge de bij deze bestemming behorende bouwregels geen gebouwen mogen worden opgericht.
- De aanvraag is tevens aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).
- De aanvraag behoort tot een situatie waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid a onder 3 van de Wabo kan worden afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- Het plan is niet in strijd met het provinciale en nationaal ruimtelijk beleid.
- Door of namens u is een ruimtelijke onderbouwing overgelegd waaruit blijkt dat het voornemen tot realisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- Op 08-12-2015 hebben wij advies hebben ingewonnen bij de Stichting Dorp, Stad & Land (welstandscommissie). Zij hebben geadviseerd dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. (artikel 2.10 lid 1d Wabo).
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit (2.10 lid 1a Wabo).
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (2.10 lid 1b Wabo).
- De ontwerp-omgevingsvergunning heeft overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo met ingang van 23 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen zijn ingekomen.

Besluit

Wij besluiten u de omgevingsvergunning met kenmerk Z-15.20281 te verlenen, overeenkomstig uw aanvraag en gelet op artikel 2.1 (verbodsbepaling Wabo), 2.10 (Weigeringsgronden Bouwen), en 2.12 (strijdig gebruik), van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1a Wabo),
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1.1c),

Uitgestelde inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Zie ook beroepsclausule die direct na ondertekening van deze brief is opgenomen.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens in drievoud worden ingediend:

1. Tekeningen en berekeningen (in drievoud) van de constructieve delen van het bouwwerk;
2. Sloop- en bouwveiligheidsplan, inclusief een tekening van de bouwplaats inrichting;
3. Het Programma van Eisen (of een gelijkwaardig document) van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie; Omdat het 24 uren zorg betreft heeft het gebouw een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een rechtstreekse doormelding naar de regionale brandweercentrale.
4. De projecteringstekeningen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie;
5. Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overlegd worden.

U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van deze beschikking:

- Aanvraagformulier d.d. 24-05-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Situatietekening BA-00 d.d. 07-01-2016;
- Plattegrond BGG Tekening BA-01 d.d. 07-01-2016;
- Plattegrond 1^e verdieping BA-02 d.d. 18-12-2015;

- Plattegrond 2^e verdieping BA-04 d.d. 18-12-2015;
- Gevelaanzichten BA-20 d.d. 04-03-2016;
- Doorsnedetekening BA-30 d.d. 24-11-2015;
- Details Tekeningboekje BA-50 d.d. 18-12-2015;
- Rapportage Bouwbesluittoets d.d. 12-02-2016;
- QuickScan brandveiligheid d.d. 24-11-2015;
- EPG berekening d.d. 18-03-2016;
- Tekening Berging BA-90 d.d. 24-11-2015;
- Tekeningbijlage bouwbesluit d.d. 24-11-2015;
- Brandveiligheidsadvies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Funderingsadvies Wiha grondmechanica WN-24749-XF 10-12-2015;
- Statische berekeningen X360 d.d. 18-12-2015/25-02-2015;
- Tekening X360-01 Palenplan 18-12-2015;
- Tekening X360-02 Balkenrooster 18-12-2015;
- Tekening X360-03 BGG 18-12-2015 ;
- Tekening X360-04 Verdieping 18-12-2015;
- Tekening X360-05 Plat dak 18-12-2015;
- Tekening X360-06 Dak technische ruimte 18-12-2015;
- Tekening X360-07 Details 1 t/m 11 18-12-2015;
- Tekening X360-08 Liftput 18-12-2015;

Algemene regels

Voorschriften die rechtstreeks uit wetten volgen moeten ook worden nageleefd. Enkele van deze regels vindt u terug in bijlage 1.

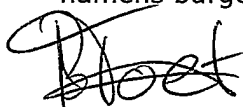
Kosten vergunning

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht (leges). Hiervoor ontvangt u binnenkort apart een gespecificeerde nota met acceptgirokaart.

Vragen over dit besluit?

Heeft u hierover vragen over dit besluit, dan kunt u contact opnemen met Edwin van Strijen, telefoonnummer (0186) 64 66 08 of per e-mail e.vanstrijen@oud-beijerland.nl. Bent u het niet eens met de inhoud van dit besluit en heeft u dit al eerder kenbaar gemaakt door het tijdig indienen van een zienswijze, dan kunt u als belanghebbende tegen dit besluit binnen 6 weken vanaf de dag na verzenddatum van dit besluit een beroep schrift indienen. Hoe u dit doet, leest u onderaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bart Toet
teamleider Vergunningen

Een afschrift van dit besluit gezonden aan:

- aanvrager;
- Kampman architecten BV Nieuwe Schoolstraat 52 2514 HZ 's-Gravenhage
- team vergunningen;
- waterschap Hollandse Delta;
- SVHW;

Beroepsclausule

Indien u het niet eens bent met de inhoud van dit besluit, heeft u op basis van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit daartegen een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Het beroepschrift, dat is ondertekend, bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Het indienen van een beroepschrift leidt niet tot een opschorting van de werking van dit besluit. Indien dat laatste wel gewenst is en er sprake is van een spoedeisend belang, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Voor het in behandeling nemen van dit verzoek is eveneens griffierecht verschuldigd. Het is noodzakelijk dat u voorafgaand aan het vragen van een voorlopige voorziening een beroepschrift bij de rechtbank heeft ingediend.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Overzicht van de bijlagen:

Bijlage 1: algemene regels

Formulier aanvang werkzaamheden

Formulier gereedmelding

Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'

Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'

Bijlage 1: Algemene regels

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- A. Laat team Vergunningen schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint. U kunt gebruikmaken van de bij deze vergunning gevoegde formulieren. Voor het keuren van wapening vragen wij u contact op te nemen met de heer J. Markx, gemeentelijke toezichthouder, telefoon (0186) 64 66 36.
- B. Laat team Vergunningen ook schriftelijk weten wanneer u met de werkzaamheden stopt. Doe dit uiterlijk op de dag waarop de werkzaamheden worden beëindigd. Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven.
- C. De brandweeringang(en) dien(t)(en) in overleg met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid nader bepaald te worden.
- D. Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet Het inspectiecertificaat op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties en Ontruimingsalarminstallatie zijn is afgegeven. (artikel 6.20 en 6.23 BB)
- E. Ruimte 0.05 <familiekamer> en ruimte 0.06 en 0.07 <gezamenlijke woonkamer/keuken> zijn een gemeenschappelijk verblijfsgebied, waardoor deze dient te worden uitgevoerd als een afzonderlijk brandcompartiment.
- F. Er dient een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een directe doormelding naar de meldkamer van de brandweer aangebracht te worden in overeenstemming met bijlage 1 van het Bouwbesluit, de laatst bekende uitgave van de NEN 2535 en het handboek "Brandbeveiligingsinstallaties" van Brandweer Nederland.
- G. Ter informatie delen wij u mede dat de eigenaar/gebruiker via <https://vrzhz.gebouwalarm.nl/> de directe doormelding naar de meldkamer van de brandweer moet aanvragen. De doorlooptijd hiervoor bedraagt minimaal 8 weken.
- H. De ontruimingsalarminstallatie dient uitgevoerd te worden als stil alarm. De ontruimingsalarminstallatie dient te worden uitgevoerd in overeenstemming met de laatst bekende uitgave van de NEN 2575.
- I. Nooddeuren, die aan de buitenlucht grenzen dienen voorzien te worden van het opschrift 'nooddeur vrijhouden' of 'nooduitgang', conform NEN 3011.
- J. Er dient aangetoond te worden dat er voldoende personen aangewezen zijn om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen.

- K. Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.
- L. Zolang de bouwwerkzaamheden niet afgerond zijn, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden toegestaan die de gemeentelijke toezichthouder in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit nodig vindt.
- M. Voor het gebruiken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen, moet u een vergunning aanvragen bij het team Vergunningen (artikel 2.10a van de APV). Dit is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen. U kunt uw aanvraag digitaal indienen via www.oud-beijerland.nl. Klik vervolgens op gemeentewinkel – formulieren – werkmaterialen plaatsen, aanvraagformulier (onder het kopje Bouwen).
- N. Om te voorkomen dat leidingen en kabels worden beschadigd, is het verstandig tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruikmaken van de diensten van het 'Kabels en Leidingen Informatie Centrum' (KLIC), telefoonnummer (0800) 0080, om informatie in te winnen over mogelijke kabels en leidingen op de plaats waar u gaat graven.