

OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE

Nr. VH-2018-0173

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben op 23 april 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier appartementen en de aanleg van een uitrit op het perceel kadastraal bekend **gemeente Goirle sectie A nr 3554 (voorheen Tilburgseweg 153)**.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende 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).
- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bevoegd gezag

Wij zijn het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit maken wij op uit bovenstaande projectbeschrijving en uit het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

Er zijn regels die beschrijven op welke manier en met welke bijlagen u een aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen zodat deze volledig is (artikel 2.8 van de Wabo). Uw aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten. Op 22 juni 2018 hebben wij u in de gelegenheid gesteld op de aanvraag aan te vullen. Op 10 oktober 2018 heeft u de aanvraag aangevuld. Na beoordeling van de aanvulling voldeed de aanvraag aan de indieningsvereisten en is daarna verder behandeling genomen. Het aanvullen van de aanvraag heeft een opschortende werking op de beslistermijn van de aanvraag.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan Fundament Real Estate (de heer P. Joosten) omgevingsvergunning te verlenen, voor het project dat bestaat uit de in de bijlage genoemde activiteiten.

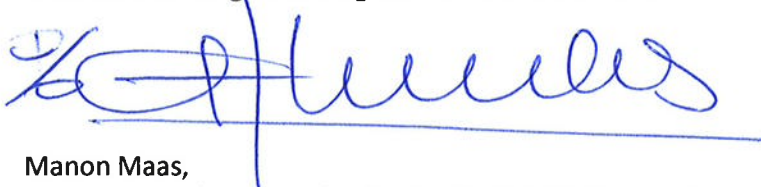
De bijlagen maken deel uit van de vergunning. De motivering van dit besluit is per aangevraagde deeltoestemming opgenomen in de bijlage van deze vergunning. Alle gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormen overeenkomstig de aangevraagde 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).
- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Goirle, 27 november 2019,

namens het college van burgemeester en wethouders



Manon Maas,

vergunningverlener van de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.**1. Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

- dat het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Tilburgseweg 153" waarin voor het perceel de bestemming "Wonen" geldt;
- dat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat blijkt dat voor dit perceel een andere ruimtelijke invulling gewenst wordt dan het bestemmingsplan toestaat;
- 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;
- 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, 2.12 en 2.22 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- gelet op het Besluit omgevingsrecht.

2. Voorschriften**Algemene voorschriften**

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- De afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving wordt tenminste 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 via toezicht@goirle.nl;
- 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;
- 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 via toezicht@goirle.nl;
- 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;

Voorschriften met betrekking tot constructie

- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving in te dienen tekeningen en berekeningen (in tweevoud) van de constructieve delen van het bouwwerk. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden. Het betreft daarbij de volgende onderdelen: wapeningstekeningen en berekeningen van alle constructieve vloeren en daken;
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving 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. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden;
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving 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. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden;
- Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celcius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving tenminste 2 dagen voor het begin van het desbetreffende werk schriftelijk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen om vorstschade te voorkomen via toezicht@goirle.nl;
- 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 worden gemaakt met cluster Toezicht en Handhaving, via e-mail toezicht@goirle.nl;
- 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 worden gemaakt met cluster Toezicht en Handhaving via e-mail toezicht@goirle.nl.
- 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 tenminste twee dagen van tevoren een afspraak worden gemaakt met cluster Toezicht en Handhaving, via e-mail www.toezicht@goirle.nl.

Voorschriften met betrekking tot riolering

- 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. De vuilwater riolering in de kleur bruin. Voor aanvraag van een aansluiting op de gemeentelijke riolering kunt u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer, telefoonnummer 013-5310661.

- Het hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen (wadi) en afgevoerd (infiltratie).
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de bouw- en woningtoezicht in te dienen gegevens (in tweevoud) met betrekking tot de gescheiden riolering, aanleg wadi en infiltratie, die ten dienste van het gebouw wordt aangebracht;
- 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 (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012). Met de cluster Toezicht en Handhaving, via e-mail toezicht@goirle.nl, dient overleg te worden gepleegd over de te treffen voorzieningen.
- Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving in te dienen gegevens (in tweevoud) omtrent de definitieve riolering (verloop, diameters en ontstoppingsstukken). Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden.

Voorschriften met betrekking tot veiligheid

- De met "Pb" aangeduide deuren in de nooduitgangen mogen van geen andere sluitinrichtingen zijn voorzien dan waarmee de deuren, zonder gebruik te behoeven maken van sleutels of andere losse voorwerpen, steeds gemakkelijk aan de binnenzijde kunnen worden geopend.
- Op of boven de op de tekening aangegeven deuren moeten pictogrammen zijn aangebracht, maximaal 50 cm hoog boven de deur. De pictogrammen moeten voor wat betreft kleuren en uitvoering voldoen aan het gestelde in respectievelijk NEN 3011 en NEN 6088/A1 - Europese richtlijn 92/58/EEG.
- Met betrekking tot de weerstand tegen brandoverslag van de appartementen op de begane grond naar de appartementen op de eerste verdieping dient een berekening overeenkomstig NEN 6068 te worden overlegd waaruit blijkt dat de weerstand tegen brandoverslag ten minste 30 minuten bedraagt dit is van toepassing ter plaatse van de kozijnen in de ruimtes B05/D05 en A13/C14.
- 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).
- Het bouwplan moet voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. U moet het officiële certificaat te overleggen dat het bouwplan voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Voorschriften met betrekking tot Bouwbesluit overig

- 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;
- 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;
- 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 technische installatie die ten dienste van het gebouw wordt aangebracht. Het betreft daarbij de volgende installatie: tekeningen van alle leidingen, toevoer - en afvoerpunten, kanalen en sparingen, alsmede een volledige ventilatieberekening van de capaciteiten (conform Bouwbesluit) van het toe te passen gebalanceerde ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Tevens dient u middels een berekening aan te tonen dat de afstand tussen de toevoer van de ventilatielucht (gebalanceerde ventilatiesysteem) en de afvoer van de lucht van het stooktoestel voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en NEN 1087;
- Met de werkzaamheden het aanbrengen en installeren van de warmtepompsystemen (alleen bij een bodemsysteem) mag pas worden aangevangen nadat de gemeente Goirle (afd. VVH) in het bezit is van een afschrift van de geaccepteerde melding "Het realiseren van een gesloten bodemenergiesysteem buiten inrichtingen". Deze melding kunt u doen via de site www.omgevingsloket.nl.

Voorschriften met betrekking tot de aanwezige bomen

- De aanwezige bomen die blijven staan dienen beschermd te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. De bescherming dient uitgevoerd te worden conform de bijgevoegde folder van stadswerk "Boombescherming op bouwlocaties". Hiervoor moet een bomenwacht aangesteld worden, conform het rapport van Pius Floris met kenmerk MG/03P1900050 d.d. 14 maart 2019.
- Als tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden (onherstelbare) schade optreedt aan de bomen, dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Goirle.
- De kavel waarop de bomen staan is op de Groene Bomenkaart van de gemeente Goirle beschermd als 'waardevol particulier groen'. Het kappen van bomen is vergunningsplichtig bij een stamdiameter van 10 cm meer (omtrek 36 cm), gemeten op 1,30 meter hoogte.
- Bomen 31 en 32 (platanen) worden gesnoeid. Voor snoeiwerkzaamheden minder dan 40% is geen kapvergunning noodzakelijk.

Voorschriften met betrekking tot Wabo activiteiten

- Deze vergunning heeft niet de activiteit "werk of werkzaamheden uitvoeren" (aanlegvergunning, wadi en verharding) in zich. Die moet voor ingebruikname van het bouwwerk bij het college van burgemeester en wethouders worden aangevraagd. Formulieren voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor "werk of werkzaamheden uitvoeren" (aanlegvergunning) zijn te downloaden via de website www.omgevingsloket.nl of verkrijgbaar bij bouw- en woningtoezicht. Voor vragen omtrent deze aanvraag kunt u contact opnemen met mevrouw Van Hoof 013-5310647.

- Deze vergunning heeft geen betrekking op de activiteit 'het kappen van bomen' in zich. Die moet worden aangevraagd. De uitvoering van de kapwerkzaamheden mag niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen (maart-september).
- Als u gebruik gaat maken van grondwaterbemaling dient u voor het lozen van dit water een melding of vergunning aan te vragen bij het Waterschap. Het verdient de aanbeveling om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met het Waterschap om na te gaan welke toestemming u dient aan te vragen met betrekking tot grondwaterbemaling.

Voorschriften met betrekking tot archeologie

- Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat een archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd op plaatsen waar dieper wordt gegraven dan 40 cm beneden het maaiveld. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden.

Voorschriften met betrekking tot bodemonderzoek

- Na aanleiding van de verwijderde tank op het perceel, welke niet is meegenomen in het bodemonderzoek met projectnummer 20171970-2 ingediend op 23-04-2018, moet een nieuw bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeboden.
- Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat dit bodemonderzoek is goedgekeurd.

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

- dat het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan "Tilburgseweg 153" waarin voor het perceel de bestemming "Wonen" geldt;
- dat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan omdat blijkt dat voor dit perceel een andere ruimtelijke invulling gewenst wordt dan het bestemmingsplan toestaat;
- dat ten behoeve van dit bouwplan een Besluit hogere grenswaarde genomen moet worden;
- 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 "Ruimtelijk onderbouwing ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw aan de Tilburgseweg 153 te Goirle" nr. 20171970 d.d. 15 maart 2019, nummer NL.IMRO.0785.OV2019Tilburgse153-vg01, dat geacht wordt van dit besluit deel uit te maken en als zodanig is gewaarmerkt;
- dat voor een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd bij de gemeenteraad;
- dat op 12 juli 2016 de gemeenteraad heeft besloten welke categorieën geen verklaring van geen bedenkingen aangevraagd hoeft te worden;
- dat dit bouwplan genoemd is in de lijst met categorieën, te weten woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen
- dat voor dit bouwplan daarom geen verklaring van geen bedenkingen voor is aangevraagd bij de gemeenteraad;
- dat de ontwerp-beschikking gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis, aan het Oranjeplein 1 te Goirle, van woensdag 7 augustus 2019 tot en met dinsdag 17 september 2019 conform artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht;
- dat de aanvrager hiervan in kennis is gesteld;
- dat één zienswijze is ingediend op 11 september 2019;
- dat deze zienswijze is beoordeeld en geen aanleiding vormt om de ontwerpbeschikking aan te passen.
- dat één zienswijze is ingediend op 18 september 2019;

- dat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend, niet verschoonbaar is en daarmee niet ontvankelijk.

2. voorschriften

- dat niet met de bouwwerkzaamheden begonnen mag worden voordat het Besluit hogere grenswaarde is genomen.

BEROEPSCLAUSULE UITGEBREIDE PROCEDURE

Tegen een besluit kunt u, binnen zes weken na verzending aan de vergunninghouder, beroep aantekenen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. Ook andere belanghebbenden kunnen dat doen. U stuurt uw bezwaarschrift naar de Rechtbank Zeeland-West-Brabant . 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.

Als u in beroep gaat, blijft dit besluit van kracht. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd 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).