

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE

Nr. 2022-031098

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben op 14 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen op het voormalig fabrieksterrein van Van Puijenbroek op de percelen Spinderspad 2, 4, 6 en 8 te Goirle.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo).

Bevoegd gezag

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

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Uw aanvraag voldeed in eerste instantie niet aan voornoemde regelgeving en daarom zijn per brief van 11 november 2022 aanvullende gegevens opgevraagd. De gevraagde gegevens zijn op 23 november 2022 ontvangen. Gezien het voornoemde voldoet uw aanvraag aan de indieningsvereisten en is daarom in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvorming is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals beschreven zoals vermeld in paragraaf 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierdoor zijn we verplicht om een ontwerp-beschikking ter inzage te leggen.

Ontwerp-beschikking

De ontwerp-beschikking heeft gedurende 6 weken, van 26 januari 2023 tot 9 maart 2023, ter inzage gelegen bij de servicebalie in het gemeentehuis aan het Oranjeplein 1 te Goirle, en eenieder was in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerp-beschikking.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan Huybregts/Relou B.V. een omgevingsvergunning te verlenen, voor het project Land van Anna, Spinderspad 2, 4, 6 en 8 te Goirle, 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 deellofstemming 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;

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo);
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo).

Documenten

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking;

- Aanvraagformulier, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-B-001-deelsituatie, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-100-Begane grond, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-101-1^e verdieping, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-102-2^e verdieping, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-103-Dak, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-105-opties, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-201-gevels, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-300-doorsneden, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-400-principedetails, ingediend op 14 oktober 2022;
- Overzicht DO-R-500-KM staat, ingediend op 14 oktober 2022;
- Berekening bouwbesluit DO-R-800, ingediend op 14 oktober 2022;
- Berekening MPG DO-R-820, ingediend op 14 oktober 2022;
- Berekening oppervlakte DO-R-830, ingediend op 14 oktober 2022;
- Tekening DO-R-900-trappen, ingediend op 14 oktober 2022;
- Rapport bouwfysica incl. BENG, ingediend op 14 oktober 2022;
- Rapport brandveiligheid, ingediend op 14 oktober 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing revisie 03, ingediend op 13 december 2022;
- Sonderingen, ingediend op 14 oktober 2022;
- Trillingsrapport heiwerkzaamheden, ingediend op 14 oktober 2022;
- VenG plan, ingediend op 14 oktober 2022;
- Constructieve berekeningen, tekeningen en rapportages, welke onderdeel zijn van de Omgevingsvergunning Nr. 2022-020867 Bouwen van 163 woningen Land van Anna 27 oktober 2022

Goirle, 17 maart 2023

namens het college van burgemeester en wethouders



Vergunningverlener van team Leefomgeving en economie

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo)

1. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Het team Toezicht en veiligheid wordt via www.goirle.nl of per e-mail aan toezicht@goirle.nl in kennis gesteld wanneer:

Aanvang van de werkzaamheden. Dit dient tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden kenbaar gemaakt te worden. Dit voor de werkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning.

Storten van constructies. Hier mag niet mee worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de aangebrachte wapening. Voor controle op de wapening moet ten minste twee dagen voor aanvang een afspraak worden gemaakt. Houdt er rekening mee dat er op meerdere momenten een controle plaats kan vinden, bijvoorbeeld het storten van de fundering, storten van de vloerconstructie en storten van overige constructies.

Beëindiging van de werkzaamheden. Dit dient tenminste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden kenbaar gemaakt te worden. Dit voor de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend.

Temperaturen beneden 2 graden Celsius. Indien bij deze temperaturen wordt uitgevoerd, dient tenminste twee werkdagen voor het begin van desbetreffende werk onze toezichthouder in kennis gesteld te worden.

Indienen extra stukken. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat goedkeuring is verkregen op de in te dienen stukken. Deze stukken moeten drie weken voor aanvang worden aangeboden bij team Toezicht en veiligheid. Het betreft daarbij de volgende gegevens:

- Constructie Deel 1 De Fabriek;
 - In de berekening van de bergstraatwoningen, rijtjeswoningen, magazijnwoningen en appartementen wordt een ander paalpuntniveau gehanteerd dan op de constructietekeningen. Gelieve berekening en tekening nog op elkaar af te stemmen.
 - Tekeningen en berekeningen prefab kapconstructie.
 - Tekeningen en berekeningen kanaalplaatvloer.
 - Tekeningen en berekeningen ribcasettevloer.
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloer.
 - Tekeningen en berekeningen prefab balkons.
 - Wapeningsberekening en -tekening fundering.
 - Wapeningsberekening en -tekening avegaar-/heipalen.
 - Akoestische doormeting avegaarpalen.

Riolering. Deze dient uitgevoerd te worden in een gescheiden stelsel (artikel 2.7.4 van de bouwverordening). Schoonwater riolering dient uitgevoerd te worden in de kleur grijs. Voor aanvraag van een aansluiting op de gemeentelijke riolering kunt u contact opnemen met team Beheer en publieke ruimte.

Gevaar of hinder omgeving. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, dienen door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein te zijn afgescheiden (afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012). Er dient overleg te worden gepleegd met onze toezichthouder over de te treffen voorzieningen.

Melding in kader van het WKO. Er is een melding noodzakelijk voor de door u toegepaste warmtepompinstallatie. Een particulier kan deze melden via www.omgevingsloket.nl. Een bedrijf is deze verplicht te melden via www.aimonline.nl.

Bodemonderzoek resultaat. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grond (licht) verontreinigd is. Deze grond moet overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit worden verwerkt. Als de grond ergens anders in de gemeente Goirle wordt toegepast dient een melding op grond van het Bouwstoffenbesluit bij de gemeente Goirle te worden ingediend.

Warmtepompsystemen 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".

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit.
- Een bouwwerk waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan voorgaande voorschriften.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de locatie van het plan in het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna" valt onder de enkelbestemming "Woongebied";
- voor deze locatie de specifiek bouwaanduidingen "-4 [sba-4]" en "Aaneengebouwd [aeg]" van toepassing zijn;
 - het plan in strijd is met de bestemming "woongebied", omdat er niet wordt voldaan aan de 'specifieke bouwaanduiding -4' zoals genoemd in artikel 9.2.2. sub p;
 - de strijdigheid inhoudt dat de gevraagde woningen zijn voorzien zijn van een zadeldak;
 - dat deze woningen op grond van artikel 9.2.2, sub p van het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' een sheddak/lessenaarsdak moeten krijgen;
 - ten aanzien van de uitgebreide voorbereidingsprocedure verwezen wordt naar het onderdeel "handelen in strijd met ruimtelijke regels";
 - het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
 - de welstandscommissie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant naar aanleiding van het bouwplan advies heeft uitgebracht;
 - 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;
 - wij dit advies, dat is weergegeven in de bijlage van dit besluit, hebben overgenomen.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gevraagde activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna";
- deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna" opgenomen regels inzake afwijking;
- 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;
- 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 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna, van Antea group d.d. 13 december 2022 revisie 03, nummer 0407072.101, dat geacht wordt van dit besluit deel uit te maken en als zodanig is gewaarmerkt;
- voor een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd bij de gemeenteraad;
- op 12 juli 2016 de gemeenteraad heeft besloten welke categorieën geen verklaring van geen bedenkingen aangevraagd hoeft te worden;
- dit bouwplan genoemd is in de lijst met categorieën, te weten woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen;
- voor dit bouwplan daarom geen verklaring van geen bedenkingen voor is aangevraagd bij de gemeenteraad;
- wij mee willen werken aan de uitgebreide voorbereidingsprocedure omdat we vervolg willen geven aan het vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Land van Anna' zoals opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna". Is het specifieke gebied, altijd al bestempeld voor woningen met een zadeldak. Door een omissie is dit onjuist aangegeven op de verbeelding het vastgestelde bestemmingsplan. Door toepassing te geven aan de genoemde procedure wordt deze omissie herstelt;
- de ontwerp-beschikking gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis, aan het Oranjeplein 1 te Goirle, van 26 januari 2023 tot 9 maart 2023 conform artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht;
- de aanvrager hiervan in kennis is gesteld;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- de omgevingsvergunning, gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo voor deze activiteit verleend kan worden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen 6 weken na de dag van verzending van deze beslissing in beroep gaan. Ook andere belanghebbenden kunnen dat doen. Beroep instellen kan op twee manieren:

1. Online: ga naar www.rechtspraak.nl en gebruik uw DigiD.
2. Op papier: stuur uw beroepschrift naar de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, Postbus 90110, 4800 RA Breda.

In beroep gaan kost geld (griffierecht).

Zet in het beroepschrift in elk geval:

- Uw naam en adres
- De datum van uw beroepschrift
- Om welk besluit het gaat
- Waarom u het niet eens bent met de beslissing op bezwaar
- Wat de beslissing volgens u moet zijn
- Uw handtekening

Stuur de documenten die belangrijk zijn voor de rechter mee met het beroepschrift. In elk geval:

- Ons besluit waartegen u beroep instelt
- Eventuele documenten en foto's waarmee u uw standpunt onderbouwt

Voorlopige voorziening

De beslissing op bezwaar blijft gelden, ook als u beroep instelt. Wilt u dat voorkomen, omdat er sprake is van een spoedeisende situatie? Dan kunt u vragen om een voorlopige voorziening. Dat kan alleen als u ook beroep instelt bij de rechtbank.

Vragen om een voorlopige voorziening kan op twee manieren:

1. Online: ga naar www.rechtspraak.nl en gebruik uw DigiD.
2. Op papier: stuur uw verzoek naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland - West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie over een voorlopige voorziening vindt u op: www.rechtspraak.nl.