



SPIJK-ER B.V. i.o.
De heer Van Spijk
Postbus 2
5688 ZG OIRSCHOT

VERZONDEN 04 NOV. 2013

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

Ons kenmerk : OIR-2013-0266
Uw kenmerk/brief : 5 juli 2013
Bijlagen : Ontwerpbesluit
Onderwerp : omgevingsvergunning
Datum : 4 november 2013

Geachte heer Van Spijk,

Op 5 juli 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoor met de activiteiten "Bouw" en "RO (afwijken van de bestemming)". De aanvraag gaat over de Scheper 402 te Oirschot. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking

Uw aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 november 2013 voor 6 weken ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking treft u hierbij aan.

Vragen?

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met mij. Ik ben bereikbaar onder nummer (0499) 583 333.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Deon van Schijndel
teamcoördinator Vergunningen

Ontwerp Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Gemeente Oirschot



Nummer : OIR-2013-0266
Datum aanvraag : 5 juli 2013
Datum Ontwerpvergunning : 4 november 2013

NO VERZONDEN 04 NOV. 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot;

gezien de aanvraag van: SPIJK-ER B.V. i.o.
Postbus 2
5688 ZG OIRSCHOT

om vergunning voor het: bouwen van een bedrijfshal met kantoor
op het perceel: de Scheper 402 te Oirschot
kadastraal bekend: Gemeentecode OST00, sectie K, perceelnummer 517+518

een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteiten 'bouw' en 'planologisch strijdig gebruik'

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag zijn om de omgevingsvergunning te verlenen;
- de aanvraag is getoetst van de Ministeriële regeling omgevingsrecht op ontvankelijkheid en daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak;
- de aanvrager hierop in de gelegenheid is gesteld om aanvullende gegevens in te dienen en wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19-09-2013 en de wettelijke procedure hierdoor is verlengd;
- wij van oordeel zijn dat de aanvraag met de latere aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden zijn voor deze aanvraag;
- gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- de gemeenteraad van Oirschot;
- op grond van artikel 2.27 Wabo het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft;
- de gemeenteraad van Oirschot op 23 april 2013 heeft ingestemd met het plan en wij een verklaring hebben ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Besluiten

de omgevingsvergunning, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 en de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 deel uitmaken van de vergunning, te verlenen voor de activiteiten 'Bouw' en 'planologisch strijdig gebruik'.

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw beroepschrift moet staan tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Verder moet u uw naam, adres en de datum vermelden én het beroepschrift ondertekenen. Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep heeft ingesteld.



Leges

Gemeente Oirschot

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € P.M.

De leges zijn gebaseerd op de m2 gebruiksoppervlakte van de verschillende gebruiksfunctie, zoals deze zijn bepaald in het Bouwbesluit.

Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt binnen enkele dagen een beschikking tot betaling toegezonden. Bij deze beschikking tot betaling zijn ook de bezwaarmogelijkheden tegen de leges opgenomen.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

Industriefunctie (niet agrarisch)	€	P.M.
Bijeenkomstfunctie	€	P.M.
Overige gebruiksfunctie	€	P.M.
Kantoorfunctie	€	P.M.
Totaal leges te betalen	€	P.M.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning waarbij de reguliere procedure is gevolgd, treden in werking één dag na bekendmaking aan de aanvrager (toezenden van het besluit). Uitzondering hierop zijn besluiten op aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het uitvoeren van een werk', 'het slopen van een bouwwerk (al dan niet zijnde een monument en al dan niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht)', 'het vellen van een houtopstand'. Deze besluiten treden pas in werking na afloop van de bezwaartermijn of, indien bezwaar is gemaakt, nadat op dit bezwaar is beslist.

Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treden in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel zes weken na publicatie).

Wanneer gedurende de bovengenoemde termijnen bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treden besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

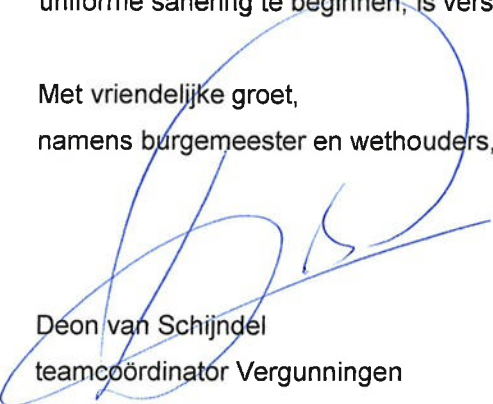
Koppeling inwerkingtreding

Naast bovengenoemde regels voor de inwerkingtreding van besluiten, zijn nog een aantal afstemmingsregels van toepassing waarbij de inwerkingtreding wordt uitgesteld.

Een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'aanleggen van een werk' of 'slopen' treedt niet in werking nadat de vergunning voor het verrichten van handelingen met

betrekking tot een beschermd archeologisch monument (artikel 11, tweede lid Monumentenwet 1998) in werking is getreden. Daarnaast treedt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet in werking nadat de vergunning als bedoeld in artikel 15, aanhef en onder b, van de Kernenergiewet in werking is getreden. Ook treedt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet in werking nadat op grond van de bepalingen van de Wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met een het saneringsplan of wel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Deon van Schijndel
teamcoördinator Vergunningen



Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de Bouwverordening;
- het project is gelegen in het bestemmingsplan 'buitengebied 2010' en de bedoelde gronden zijn bestemd als 'agrarisch';
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik is vereist;
- het project in dat verband ook getoetst is aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'de Scheper 2A';
- het project is getoetst aan de Welstandsnota 2010;
- de welstandsc commissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project is gelegen in het 'bestemmingsplan Buitengebied 2010' en de bedoelde gronden zijn bestemd als 'agrarisch';
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat ter plekke het gebruik voor (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten niet is toegestaan. Ook voldoet het plan niet aan de bouwregels;
- in artikel 2.1, eerste lid sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat wij kunnen afwijken van deze regels;
- wij van deze mogelijkheid gebruik willen maken;
- wij voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen bezig zijn met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan vindt zijn basis in de gemeentelijke structuurvisie. Ook voldoet het plan aan de regionale en provinciale beleidskaders zoals de Verordening Ruimte;

- in onze gemeentelijke StructuurvisiePlus het gebied waarbinnen het bouwplan is beoogd, is aangewezen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein, specifiek bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Van Spijk B.V. is een lokaal bedrijf en op dit moment gevestigd op twee locaties, te weten in Son en Oirschot. Vanwege een interne strategie wil het bedrijf graag 1 pand betrekken in Oirschot. Het is niet mogelijk om beide vestigingen in het huidige pand in Oirschot te huisvesten. Om de interne strategie uit te voeren, is nieuwbouw op onderhavige locatie noodzakelijk.
- in de Provinciale Verordening is het gebied aangewezen als 'voor verstedelijking afweegbaar' gebied (artikel 3.6 van de verordening). Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in deze regel.
- in de Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost Brabant is het gebied 'de Scheper 2A' aangemerkt om tot 2020 voor lokale bedrijvigheid te worden ontwikkeld. In het regionaal overleg is vastgelegd dat er maximaal 5ha netto bedrijventerrein mag worden ontwikkeld. Het bestuurlijk akkoord hierover dateert van 11 maart 2013. Ook binnen deze visie past onderhavig bouwplan;
- wij het plan getoetst hebben aan het voorontwerpbestemmingsplan 'de Scheper 2A'. Het bouwplan bestaat uit een bedrijfshal met kantoorfaciliteiten met een perceelsoppervlakte van 5000m².
De te bouwen bedrijfshal heeft een hoogte van 12 meter. En na realisatie van het bouwerk betreft de bebouwingsoppervlakte van het perceel ongeveer 70%.
Daarnaast voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiermee voldoet het bouwplan aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'de Scheper 2A'. In het voorontwerpbestemmingsplan vindt voorts een nadere afweging op de omgevingsaspecten plaats. Daaruit blijkt dat de gehele stedelijke ontwikkeling van 'de Scheper 2A' ruimtelijk en economisch uitvoerbaar is. Daarmee blijkt tevens het beoogde bouwplan ruimtelijk uitvoerbaar.
- het ontwerpbesluit en de op 5 juli 2013 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 6 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;
- van deze gelegenheid *wel/geen* gebruik is gemaakt;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt *wel/niet* verleend.



Bijlage 2

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

1. Begin pas met de bouw als wij de statische berekeningen en tekeningen hebben goedgekeurd. U dient hiervoor uiterlijk 4 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de volgende bescheiden in te dienen ter goedkeuring:
 - Statische berekeningen en tekeningen van de gehele constructie met uitzondering van de hieronder genoemde onderdelen:
 - a. Constructieve detaillering verband houdende met de brandcompartimentering;
 - b. Funderingsadvies;
 - Berekening paalwapening;
 - Statische berekeningen en tekeningen van de gewapend betonconstructies;
 - Statische berekeningen en tekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - Statische detailberekening en -tekeningen van de verbindingen van de staalconstructie;
2. Meld het Bouwtoezicht minimaal 2 dagen van tevoren dat u begint met:
 - bouwwerkzaamheden;
 - grondverbeteringswerkzaamheden;
 - inbrengen van de funderingspalen, waaronder ook het slaan van proefpalen;
3. Meld minimaal 2 dagen van tevoren aan het Bouwtoezicht dat u beton gaat storten (art. 4.5 BV);
4. Met betrekking tot het peil en het uitzetten van het bouwwerk is het raadzaam vooraf contact op te nemen met het SSC de Kempen t.a.v. Landmeetkundige Dienst te Bergeijk (0497-551331);
5. Zorg dat de gronddekking op de riolering op de perceelsgrens 50 cm te bedragen (art. 2.7.4 BV).
Neem contact op met het team Ruimtelijk Beheer over de aansluiting op het gemeenteriool (plaats en diameter);

6. Laat de riolering eerst controleren en akkoord bevinden door het Bouwtoezicht (art. 2.7.4 BV);
7. Meld bij de provincie dat u grondwater aan de bodem gaat onttrekken, bijvoorbeeld bij het bemalen van putten. Zorg ervoor dat daarbij de grondwaterstand in de directe omgeving niet daalt. Daardoor kunnen funderingen en bouwwerken namelijk schade oplopen (art. 4.7 BV).
Voert u het water dat uit de put komt af op een sloot? Dan hebt u daarvoor een vergunning nodig van Waterschap De Dommel;
8. Laat een gecertificeerd installatiebedrijf water, gas en elektriciteit installeren. Lever hiervan een bewijs in vóór de gereedmelding van het bouwwerk. Als u de installaties door anderen laat verrichten, moet u deze laten controleren door een gecertificeerd bedrijf. Lever het rapport van die keuring voordat u het bouwwerk in gebruik neemt bij ons. U kunt het beste van tevoren contact opnemen met het energiebedrijf voor informatie over de aansluitwensen of –voorwaarden;
9. De riolering moet uitgevoerd worden als een gescheiden systeem, waarbij voor de drainage, hemelwaterafvoer en voor de vuilwaterafvoer aparte rioleringssystemen aanwezig moeten zijn. Voor de aansluiting neemt u contact op met het team Ruimtelijke beheer van de gemeente Oirschot;
10. U zorgt ervoor dat er vloerafscheidingen aanwezig zijn conform afdeling 2.3 van het Bouwbesluit;
11. Overhandig aan het Bouwtoezicht uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden de stroomschema's van de ventilatiekanalen in overeenstemming met de bij de aanvraag aangeleverde berekeningen;
12. U zorgt dat de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas voldoet conform afdeling 3.8 van het Bouwbesluit;
13. Ten behoeve van de brandveiligheid zijn de onderstaande brandveiligheidsvoorwaarden van toepassing:
 - a. *Reductie op bezwijken niet toegestaan vuurlastberekening ontbreekt*
Op het moment dat de gebruikte materialen van het gebouw niet of nauwelijks een bijdrage leveren aan een brand, mag de eis tot bezwijken bij brand gereduceerd worden met 30 minuten. (Bouwbesluit art. 2.10.6)
In het ontwerp is het bezwijken van de bouwconstructie bij brand met 30

minuten gereduceerd. De bepaalde permanente vuurlast volgens de NEN 6090, waaruit blijkt dat de permanente vuurlast in het brandcompartiment niet meer bedraagt dan 500 MJ/m² ontbreekt. De basiseis bij vloeren hoger dan 5 m is 90 minuten.



b. *Omvang technische ruimte*

Een technische ruimte groter dan 50 m², of een technische ruimte waarin verbrandingstoestellen met een totaal vermogen van meer dan 130 kW zijn opgesteld moeten als afzonderlijk brandcompartiment uitgevoerd worden. (Bouwbesluit art. 2.83.7)

Het is niet duidelijk wat het totaal nominaal vermogen is van de verbrandingstoestellen. Indien dit meer bedraagt dan 130 kW dan moet de ruimte als afzonderlijk brandcompartiment uitgevoerd worden.

c. *WBDBO spiegelsymmetrie*

De brandwerendheid van de gevel(s) ten opzichte van de perceelsgrens, uitgaande van een identiek spiegelsymmetrisch gebouw op het naburig perceel, is niet aangegeven noch berekend conform de NEN 6068 respectievelijk NPR 6091. (Bouwbesluit art. 2.84.7)

Aangezien de achtergevel en de linker zijgevel minder dan 2.5 meter van de perceelsgrens zijn gelegen, (spiegelsymmetrisch tussen fictieve gebouwen 5m) dient deze wand in principe een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten, van ten minste 30 minuten, van binnen naar buiten of van buiten naar binnen. Gezien het feit dat de groenstrook een openbare groenstrook is en blijft en de afstand van de achtergevel tot hart groenstrook ca 6 m is en de afstand tussen linker zijgevel en hart openbare weg gem. 22 m is het niet nodig deze gevels brandwerend te maken.

d. *Brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking*

De kantine (bijeenkomstfunctie > 5m) moet worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met **gedeeltelijke bewaking**, uitgevoerd conform NEN 2535. Het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN 2654-1:2002. (Bouwbesluit artikel 6.20)

e. *Brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking*

De industrie functie en kantoorfunctie moeten worden voorzien van een brandmeldinstallatie met **niet-automatische bewaking (handbrandmelders)**, uitgevoerd conform NEN 2535.

Het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie te voldoen aan de NEN 2654-1:2002. (Bouwbesluit artikel 6.20)

f. *Ontruimingsalarminstallatie*

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie zoals aangegeven in artikel 6.20 heeft ook een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575. Voor deze installatie dient een Programma van Eisen ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Het beheer, de controle en het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie voldoet aan de NEN 2654-2. De ontruimingsalarminstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties. (Bouwbesluit art. 6.23 lid 1 t/m 5)

De ontruimingsinstallatie en de omvang is niet op tekening aangegeven.

Er dient een Programma van Eisen te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

g. *Ontruimingsplan*

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie heeft een ontruimingsplan dat is opgesteld conform de Nederlandse Technische Afspraken (NTA) (NTA 8112-serie). (Bouwbesluit art. 6.23.6)

U dient een ontruimingsplan op te stellen conform de NTA 8112-serie en dit voor gezien aan te bieden aan het bevoegd gezag.

h. *Bluswatervoorziening afstand tot brandweeringang*

De afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang mag niet langer zijn dan 40 m. (Bouwbesluit art. 6.30.3)

Binnen 40 meter van de brandweeringang moet de bluswatervoorziening gerealiseerd worden.

i. *Gebruiksmelding*

Op grond van paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012 moet ten minste vier weken voor de ingebruikneming van het pand door de rechthebbende op het gebruik van die inrichting een gebruiksmelding worden aangevraagd. Aanvragen kunnen gedaan worden via <https://www.omgevingsloket.nl>.

14. U zorgt ervoor dat er geen uit de grond afkomstige schadelijke stoffen of straling de woning kunnen binnendringen conform afdeling 3.9 van het Bouwbesluit;

15. Overhandig aan het Bouwtoezicht uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden het leidingplan van het huishoudelijke afvalwater en hemelwater inclusief de bijbehorende diameters conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit;

16. Overhandig aan het Bouwtoezicht uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan conform afdeling 8.1 van het Bouwbesluit;



17. U zorgt tijdens en na de bouw voor het scheiden van afval conform afdeling 8.2 van het Bouwbesluit

18. Stel het Bouwtoezicht onmiddellijk in kennis als u klaar bent met (art. 4.12 BV):

- putten;
- grond- en huisaansluitingen van riolering;
- leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- het totale bouwwerk;

Activiteit planologisch strijdig gebruik

geen voorschriften aanvullend op de aanvraag van toepassing.

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

