

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit : 18 november 2015
verzonden/uitgereikt :
kenmerk : UV-20150075

Compagnon Investments B.V.
t.a.v. dhr. P.A.D. van der Brugge
Vijfzinnenstraat 6 a
4201 JD Gorinchem

Onderwerp: aanvraag om omgevingsvergunning tot het renoveren van 1 woning en 3 appartementen en het oprichten van 2 woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend, Oudenbosch, sectie: C, nummer(s): 1251, 1252 (gedeeltelijk) plaatselijk bekend Kaaistraat 1, 1a, 1b, 1c en West-Vaardeke 74, 76 te Oudenbosch.
Voorheen: Kaaistraat 1 & 1a en West-Vaardeke 74 te Oudenbosch

Datum aanvraag : 03 juni 2015

Datum ontvangst aanvraag : 03 juni 2015

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Ter inzage legging

Overwegende dat een ontwerp van de beschikking, met de daarop betrekkingen hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, van "30 september 2015" tot "12 november 2015" ter inzage heeft gelegen;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om ten aanzien van het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen.

dat geen zienswijzen zijn ingediend;

Besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen

voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde,

- overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en
- onder de in de bijlage(n) vastgelegde overwegingen, voorwaarden en nadere eisen
- de bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op € 394.000,00

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Leges *

Bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op:	€ 394.000,00
Leges activiteit bouwen	€ 8.861,50
Leges handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening (afwijking art. 2.12 lid 1 a onder 3)	€ 3.168,00
Totaal factuurbedrag	<u>€ 12.029,50</u>

Burgemeester en Wethouders van Halderberge,
Namens dezen,
Team Klantzaken, b.a.

Ing. M.J.H. Jaegers, teamleider Klantzaken.

* De acceptgirokaart voor de betaling van de leges wordt separaat toegezonden.

* * Uitsluitend belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van bekendmaking (publicatie) van het besluit daartegen een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en bevat: naam en adres van de indiener; de verzenddatum van het beroepschrift; een vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en een motivering.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA te Breda.

Een beroepschrift schorst de werking van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt niet. Belanghebbenden kunnen, indien onverwijld spoed dat vereist en zij tevens een beroepschrift hebben ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (waaronder schorsing) indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, T.a.v. de Voorzieningenrechter, Postbus 90006, 4800 PA te Breda.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding:

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

AANDACHTSPUNT:

Aanvullende gegevens op uw aanvraag dienen ook via het omgevingsloket ingediend te worden (www.omgevingsloket.nl).

Ook na de vergunningverlening is het dus belangrijk om deze aanvraag niet te sluiten maar beschikbaar te houden voor eventuele aanvullende gegevens.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
- Ruimtelijke Onderbouwing "Oudenbosch, Kaaistraat 1, la en West-Vaardeke74" inclusief bijlage 1 t/m 9 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2015;
- Archieftekening "Interne wijziging bedrijfsruimte Kaaistraat" met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
-
- Tekening OV-01.0 'Bestaande situatie' met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
- Tekening OV-O1.1 "Nieuwe situatie" met stempeldatum ontvangst d.d. 6 juli 2015;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 9 juni 2015;
- Bouwveiligheidsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
-
- Rapport "aanvraag omgevingsvergunning constructies" map: 2015-2 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
- Tekening OV-1 1.0 "Plattegronden, gevels en doorsneden" met stempeldatum ontvangst d.d. 19 augustus 2015;
- Tekening OV-90.0 "Principe details" met stempeldatum ontvangst d.d. 28 mei 2015;
- Tekening OV-50.1, OV-50.2, OV-50.3 "Riolering" met stempeldatum ontvangst d.d. 23 september 2015;
-
- Rapport "aanvraag omgevingsvergunning constructies" map: 2015-2 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 mei 2015;
- Tekening OV-1 0.0 "Plattegronden, gevels en doorsneden" met stempeldatum ontvangst d.d. 19 augustus 2015;
- EPC berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 19 augustus 2015;
- Spuivoorziening NEN 1087 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 augustus 2015;
- Milieuprestatieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juni 2015;
-
- Optietekening dakkapellen OV-40.0 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2015;
- Optietekening dakramen OV-40.1 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2015;
- EPC berekeningen "enkele dakraam - dubbele dakramen - 2 dakkapellen - 1 dakkapel" met stempeldatum ontvangst d.d. 24 augustus 2015;

Activiteit: “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit”

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het UV-20150075 tot het renoveren van 1 woning en 3 appartementen en het oprichten van 2 woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oudenbosch, C, nummer(s) 1251 & 1252 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Kaaistraat 1, 1a, 1b, 1c en West–Vaardeke 74, 76 te Oudenbosch. Voorheen: Kaaistraat 1 & 1a en West-Vaardeke 74 te Oudenbosch.

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

- dat de aanvraag tevens betrekking heeft op het gebruik van het perceel ten behoeve van ‘Wonen’ voor 3 appartementen en 3 grondgebonden woningen;
- dat dit gebruik in strijd is met de gebruiksbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kom Oudenbosch” van 20 juni 2013, artikel 10 resp. 26, bestemming ‘Gemengd’ resp. ‘Wonen’;
- dat hierdoor op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c;
- dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, (zie bijlage ‘Ruimtelijke Onderbouwing Oudenbosch, Kaaistraat 1, 1a en West-Vaardeke 74’ NL.IMRO.1655-AFW0026-B001, d.d. 8 september 2015, ontwerp-versie 2.1);
- dat het strijdige gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- dat het gebruik maken van deze mogelijkheid die dit beleid biedt ook niet tot aantasting van de belangen van omwonenden leidt;
- dat het strijdige gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
- dat onder meer de volgende aspecten voldoende zijn onderzocht en onderbouwd:
 - ruimtelijk beleidskader
 - milieuhygiënische en planologische aspecten
 - economische en maatschappelijke uitvoerbaarheideen en ander zoals uitvoerig beschreven in aangehechte ruimtelijke onderbouwing, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen;
- dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen voor een deugdelijke motivering ten behoeve van het gestelde beleid en wetgeving.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. het planafwijkingbesluit, alsmede de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl;

Activiteit: “het (ver)bouwen van een bouwwerk”

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het UV-20150075 tot het renoveren van 1 woning en 3 appartementen en het oprichten van 2 woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oudenbosch, C, nummer(s) 1251 & 1252 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Kaaistraat 1, 1a, 1b, 1c en West–Vaardeke 74, 76 te Oudenbosch. Voorheen: Kaaistraat 1 & 1a en West–Vaardeke 74 te Oudenbosch.

“overwegingen, voorwaarden en nadere eisen”

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

- dat het bouwplan is getoetst aan redelijke eisen van welstand door “Omgevingadvies”, waarvan advies is ontvangen op 27 juli 2015 & 8 augustus 2015 & 22 september 2015;
- dat gelet op het advies van voornoemde datum, het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bepaald in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;
- dat de hiervoor bedoelde criteria zijn geregeld in de “Nota Welstandsbeleid gemeente Halderberge” en het welstandsadvies op grond van de in deze nota gestelde criteria tot stand is gekomen;
- dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”, artikel 10 & artikel 20, bestemming “Gemengd & Wonen”;
- dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de “Bouwverordening gemeente Halderberge 2010”.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit en de bepalingen van de “Bouwverordening gemeente Halderberge 2010”;
 - De uitvoering moet geschieden conform deze vergunning.
 - Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein voorzien zijn van een behoorlijke, dichte afscheiding;
 - Voor de controle van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse moet belanghebbende zich wenden tot de inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Teneinde deze werkzaamheden uit te kunnen voeren dienen de kadastrale perceelsgrenzen duidelijk in het terrein aangegeven/herkenbaar te zijn;
 - De vergunninghouder dient de afdeling klantzaken (140165) twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief de ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen
 - de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het storten van beton;
- U kunt hiervoor mailen naar bouwtoezicht@halderberge.nl;
- De vergunninghouder dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, de bouwwerkzaamheden bij team Klantzaken gereed te melden;
 - Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het gemeentelijk bouwtoezicht. U kunt hiervoor mailen naar bouwtoezicht@halderberge.nl;

- Met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de volgende vereiste bescheiden aan de afdeling klantzaken in 2-voud zijn overgelegd en van gemeentewege zijn goedgekeurd:
 - Kleur- en materiaalmonsters van de aan de buitenzijde te verwerken kleuren en materialen (in enkelvoud).
 - Tekeningen en statische berekeningen van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructie(s). Waarbij in elk geval de bescheiden genoemd in de documenten “aanvraag omgevingsvergunning constructie, d.d. 05-05-2012 van ingeniersburo van der werf en lankhorst (map: 2015-1 & map: 2015-2)” dienen te worden overlegd.
Noot: Afhankelijk van de beoordeling van deze bescheiden zullen er nadere voorwaarden aan de beschikking verbonden worden.
 - Tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem.
- Voor de afvoer van hemelwater (dak), regenwater (verharding) en vuilwater alsmede de aansluiting op het riool dient een ontwerp van een (afzonderlijk) leidingsysteem ter beoordeling te worden voorgelegd aan team Realisatie, email: gemeente@halderberge.nl, tel. (0165) 390 505;

Uitvoeringsvoorschriften:

- De uitvoering moet geschieden in overleg met een behandelend inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
- De afkomende bouw/sloopmaterialen mogen niet buiten de terreinafscheiding op de openbare weg vallen;
- Ter bescherming van de gebruikers van de openbare weg moeten veiligheids-maatregelen worden getroffen;
- Voor de afvoer van hemelwater (dak), regenwater (verharding) en vuilwater alsmede de aansluiting op het riool dient een ontwerp van een (afzonderlijk) leidingsysteem ter beoordeling te worden voorgelegd aan team Realisatie, email: gemeente@halderberge.nl, tel. (0165) 390 505;
- De gemaakte riolen mogen niet aan het oog worden onttrokken, dan nadat deze door het gemeentelijk bouwtoezicht zijn gecontroleerd;
- Eventueel noodzakelijke of gewenste niveauverschillen in relatie met de bereikbaarheid van de openbare weg, dienen inpandig, danwel op eigen terrein te worden opgelost;
- Met het storten van elk der in gewapend - en voorgespannen beton uit te voeren onderdelen van het werk, mag niet worden begonnen, voordat hiervoor de toestemming van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht is verkregen;
- Resultaten van het heiwerk en beproevingen van materialen en constructies moeten ter beschikking van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht worden gesteld;
- Alle stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen dienen thermisch te worden verzinkt of gelijkwaardig. De onderdelen die aan het oog worden onttrokken, moeten bovendien worden voorzien van een coatingsysteem of gelijkwaardig;
- In het bouwwerk mogen geen materialen zijn toegepast, die zodanig zijn samengesteld dat deze spoedig na het uitbreken van een brand grote hoeveelheden rook of voor de gezondheid schadelijke gassen ontwikkelen, desintegreren, brandend en/of druipend neerkomen of geheel in brand staan. Toegestaan zijn materialen die tenminste voldoen aan klasse D overeenkomstig het gestelde in NEN-EN 13501-1 met rookklasse s2;

- Tijdens de bouw dient in acht te worden genomen dat de aansluitleidingen van gebouwen niet onder de bebouwing lopen. Indien dit wel het geval is, dan dienen de aansluitleidingen in mantelbuizen te worden geplaatst;
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2;
- Met de uitvoering van de betreffende sloopwerkzaamheden mag pas worden begonnen nadat het KOMO-procescertificaat voor asbestverwijdering (BRL5050) van het bedrijf aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht is overgelegd;
- Betreffende de binneninstallaties; gas, water en elektra (data, beveiliging), wordt door de installateur een opleverprotocol verstrekt. Dit protocol waarborgt dat de installatie (conform het Bouwbesluit) voldoet aan de wettelijke eisen en dat de aanvang van gas-, water- en elektralevering veilig tot stand kan komen. Een kopie van de opleverings-protocollen moet in tweevoud ter goedkeuring worden overlegd bij de afdeling Klantzaken;
- Indien bij uitvoering blijkt, dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
- Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk.

Mededelingen

- In principe dient u binnen 26 weken gebruik te maken van de afgegeven vergunning. Wij hebben de bevoegdheid om, indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, de vergunning in te trekken;
- De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.
- Ter voorkoming van schade aan kabels, leidingen, e.d., dient minimaal 2 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden contact te worden opgenomen met Kabels en Leidingen Informatie Centrum "KLIC", www.kadaster.nl/klic/ of bellen naar 0800-0080 (gratis nummer).
- De kosten voor de aansluiting op de riolering zullen u afzonderlijk in rekening worden gebracht. Voor nadere informatie daarover kan worden ingewonnen bij de afdeling Werken, tel. 140165.
- **Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten;** Als door de uit te voeren handelingen schade wordt toegebracht aan beschermde planten of dieren, **moet** op basis van de Flora- en faunawet bij Dienst Regelingen (LNV) een ontheffing van de verbodsbepalingen, genoemd in artikel 8 tot en met 12 en 17 en 18 van de Flora en faunawet, aangevraagd worden. **De plicht om te onderzoeken of een activiteit een schadelijke invloed heeft op beschermde planten en dieren ligt bij de aanvrager.**
- Volledigheidshalve willen wij u erop wijzen dat u wellicht nog meerdere toestemmingen nodig om uw totale project te kunnen realiseren. Wij adviseren u deze tijdig en volledig bij de betreffende instanties aan te vragen, waardoor uw project niet onnodig vertraging ondervindt.

In dit kader willen wij u bijvoorbeeld wijzen op onze brief van 17 juni 2015 waarin wordt aangegeven dat er geen sprake is van een slooiming, dit in reactie op uw brief van 22 mei 2015. Voor u mag starten met de werkzaamheden, moet u opnieuw een melding met inachtneming van de termijn van ten minste vier (4) weken voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden, de indieningsvereisten en van de zo nodig door ons te stellen nadere voorwaarden.