



Gemeente
Halderberge

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit : 10 DEC 2015
verzonden/uitgereikt : 10 DEC 2015
kenmerk : UV-20150116

Cornelis Huygens Profero B.V.
t.a.v. mevr. M.A.G.H. Bastiaansen-Potma
Postbus 330
5260 AH Vught

Onderwerp:

aanvraag om omgevingsvergunning tot het bouwen van 6 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen (betreft 1ste fase bouwplan Jacobsveld, locatie oude steenfabriek), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend, HOEVEN, sectie: H, nummer(s): 4017, plaatselijk bekend Steenuil 1 t/m 15 in Bosschenhoofd.

Datum aanvraag : 27 juli 2015

Datum ontvangst aanvraag : 27 juli 2015

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO

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 "15 oktober 2015" tot "25 november 2015" ter inzage heeft gelegd;

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 € 1.315.000,00

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Leges *

Bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op :	€ 1.315.000,00
Leges activiteit bouwen	€ 26.257,50
Leges ontheffing art. 2.12 lid 1 a onder 3	€ 3.168,00
Totaal factuurbedrag	<u>€ 29.425,50</u>

Burgemeester en Wethouders van Halderberge,
Namens dezen,
Team Klantzaken,


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. 27 juli 2015;
- Aanvulling op aanvraagformulier, met stempeldatum ontvangst d.d. 31 augustus 2015;
- Tekening t.b.v. bestemmingsplantoets, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Situatie BA-001, met stempeldatum ontvangst d.d.24 september 2015;
- Stramienoverzicht BA-003, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Bouwblok overzicht plattegronden BA-100, met stempeldatum ontvangst d.d.24 september 2015
- Woning type A_basis BA-110, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015
- Woning type B_basis BA-120, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015
- Woning type C_basis BA-130, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015
- Gevelaanzichten Bouwblok BA-200, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015
- BVO & GO – Type A BA-801, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- BVO & GO – Type B BA-802, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- BVO & GO – Type C BA-803, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Woning type A Optie 1 BA-111, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Woning type A Optie 2 BA-112, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Woning type B Optie 1 BA-121, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Woning type B Optie 2 BA-122, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Woning type C Optie 1 BA-131, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Woning type C Optie 2 BA-132, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 juli 2015;
- Brandcompartimentering, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Kleur en Materialenstaat, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Principedetails met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Statische berekening type A, B en C, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Bouwbesluit-berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juli 2015;
- Rioleringsgegevens, met stempeldatum ontvangst d.d. 29 juli 2015;
- Veiligheids- en Gezondheidsplan, met stempeldatum ontvangst d.d. 29 juli 2015;
- Locatie Gaashekwijk, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015;
- Ruimtelijke Onderbouwing, NL.IMRO.1655.AFW0027-B001, met stempeldatum ontvangst d.d. 24 september 2015;
- EPC-berekening Woning type A gewijzigd, met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2015
- EPC-berekening Woning type B gewijzigd, met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2015
- EPC-berekening Woning type C gewijzigd, met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2015
- Voorlopige installatietekening Bouwnr 1 t/m 8, rioleringsverloop, met stempeldatum ontvangst d.d. 2 november 2015

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

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het kenmerk OB-20150116 tot het bouwen van 6 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen (betreft 1ste fase bouwplan Jacobsveld, locatie oude Steenfabriek), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend HOEVEN, sectie G, nummer(s) 4017, plaatselijk bekend Steenuil 1 t/m 15 in Bosschenhoofd.

“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 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 Bosschenhoofd”, artikel 14, bestemming “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 voeren 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).
 - Uitvoeringsberekeningen en werktekeningen van de constructie dienen nog ter toetsing te worden aangeboden.
 - Bouwfysische berekeningen van de opties van de woningen

Uitvoeringsvoorschriften:

- De uitvoering moet geschieden in overleg met een behandelend inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.
- 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.
- Volgens Bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP4000-B001 ligt de nieuwbouw in een gebied waar sprake is van een geluidsbelasting vanwege weg-, rail- en vliegtuiglawaai die hoger is dan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarden.
- Er zal aangetoond moeten worden wat de optredende geluidsbelasting is, een verzoek tot toestaan van een hogere waarde zal moeten worden gedaan. Tevens dient aangetoond te worden dat met de gekozen voorzieningen aan het gestelde in het Bouwbesluit artikel 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten wordt voldaan. Hiervoor wordt het advies van Nieman ingediend d.d. 8 december 2015 beoordeeld.
- Voor de ingediende opties dient middels een EPC-berekening te worden aangetoond dat deze voldoen aan de gestelde EPC-eis
- Voor de garages dient aangegeven te worden hoe de natuurlijke ventilatie vormgegeven wordt, denk daarbij aan afmetingen en type rooster , ventilatiekap e.d.

Brandweervoorschriften:

- Het werk is gecontroleerd door Brandweer Midden en West Brabant d.d. 08 oktober 2015 en akkoord bevonden, mits de rookmelders op tekening duidelijker weergegeven worden middels de aanduiding in de legenda.

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.

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 OO-20150116 tot het bouwen van 6 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen (betreft 1ste fase bouwplan Jacobsveld, locatie oude steenfabriek), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend HOEVEN, sectie G, nummer(s) 4017, plaatselijk bekend Steenuil 1 t/m 15 in Bosschenhoofd.

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 het bouwen van 6 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen;
- dat dit gebruik in strijd is met de gebruiksbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd” artikel 14, bestemming 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, bevat (zie bijlage ‘Ruimtelijke Onderbouwing, NL.IMRO.1655.AFW0027-B001, d.d. 23 september 2015, Jacobsveld 1^e fase te Bosschenhoofd)
- dat het strijdige gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- 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 het gebruik maken van deze mogelijkheid die dit beleid biedt ook niet tot aantasting van de belangen van omwonenden leidt;
- dat de aspecten bodem, akoestiek (weg-rail-luchthavens), flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, water, lucht, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchthavens en kabels en leidingen voldoende zijn onderzocht en onderbouwd;
- 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 planafwijkingsbesluit, alsmede de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl;