



Gemeente
Halderberge

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 en 2.2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit : 24 mei 2016
verzonden/uitgereikt : **26 MEI 2016**
kenmerk : 2014/0254/OV/

Bernardus Wonen
Bosschendijk 219
4731 DD Oudenbosch

Onderwerp: aanvraag om omgevingsvergunning tot het realiseren van een nieuwbouw met 15 appartementen "De Rozenhof", op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oud Gastel, sectie G, nummer(s) 2128, plaatselijk bekend Alsemlaan 1 t/m 29 (oneven) in Oud Gastel

Datum aanvraag : 20 juni 2014

Datum ontvangst aanvraag : 20 juni 2014

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Afwijken bestemmingsplan: 2.12 lid 1a onder 3° WABO
- Uitrit aanleggen of veranderen: In/uitrit
- Bouwen: Woning bouwen

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 11 februari 2016 tot 25 maart 2016 ter inzage heeft gelegen;

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

dat zienswijzen zijn ingediend;

dat tegen het ontwerp van de beschikking zienswijzen zijn ingediend door;

SRK Rechtsbijstand, dhr. mr. J.M. Smits te Zoetermeer, namens dhr. M.C.G. van Bruchem, Alsemlaan 36 te Oud Gastel. Een pro-forma zienswijze d.d. 4 maart 2016 is

7 maart 2016 ontvangen, OR338230. Op 31 maart 2016 is SRK in de gelegenheid gesteld om de zienswijze binnen twee weken aan te vullen. Op 8 april per mail en 12 april per post zijn de gronden d.d. 11 april 2016 ontvangen, OR339416.

dat tegen het ontwerp van de beschikking zienswijzen zijn ingediend door;

Dhr. M.M.J. Sweere, Kruizemunt 2 te Oud Gastel en dhr. G.W.G. Buckens, Weegbree 2 te Oud Gastel, mede namens de bewoners van de wijk Blankershove II. De zienswijze d.d. 21 maart 2016 is 23 maart 2016 ontvangen, OR338331.

dat de ingediende zienswijzen, overeenkomstig de in de bijgevoegde "Zienswijzennota" geen aanleiding hebben gegeven de omgevingsvergunning te weigeren;

Besluiten:

1. de zienswijzen na afweging van belangen, ontvankelijk en overwegend ongegrond te verklaren, de zienswijzen op het onderdeel van parkeren gegrond te verklaren en aan de omgevingsvergunning een parkeervoorschrift te verbinden, overeenkomstig de bij deze notitie behorende en als zodanig gewaarmerkte "Zienswijzennota";

2. de omgevingsvergunning te verlenen

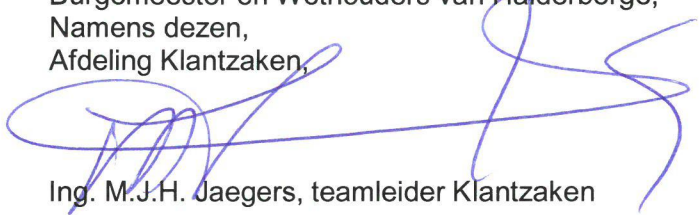
- voor de activiteiten:
 - Afwijken bestemmingsplan: 2.12 lid 1a onder 3° WABO
 - Uitrit aanleggen of veranderen: In/uitrit
 - Bouwen: Woning bouwen
- voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde,
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en
- onder de in de bijlage(n) vastgelegde overwegingen, voorwaarden en nadere eisen.
- de bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op € 2.561.000,00.

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Leges *

Bouwkosten (excl. BTW):	€	2.561.000,00
Leges bouwactiviteiten	€	47283,00
Leges Afwijken 2.12 lid 1a WABO in combinatie met activiteit bouwen.	€	520,20
Leges uitrit/inrit	€	176,85
Totaal	€	47980,05

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



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

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

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u op grond van artikel 7:1 in samenhang met artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden hiertegen bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en de gronden waarop het bezwaar berust. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge, Postbus 5, 4730 AA te Oudenbosch.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het bestreden besluit niet. Belanghebbenden kunnen, indien onverwijld spoed dat vereist en indien zij een bezwaarschrift als bovengenoemd hebben ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (waaronder schorsing) indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, 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 bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken zijn bijgevoegd:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit
- Aanvraagformulier activiteit Bouwen met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Aanvraagformulier activiteit Uitrit aanleggen of veranderen met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Aanvraagformulier activiteit Afwijken bestemmingsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 20 oktober 2014
- Machtiging met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Onderbouwing overschrijding Bouwhoogte met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Ruimtelijke onderbouwing 'Rozenhof Oud Gastel' d.d. 24 mei 2016, NL.IMRO.1655.AFW0029-C001, OR 339786;
- Kleuren en materiaalstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening DO-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening DO-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening DO-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening DO-04 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening DO-05 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening DO-06 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening klicmelding DO-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Uitgangspunten monitoringsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Veiligheids- & Gezondheidsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening Bouwplaatsinrichting met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Checklist Veilig onderhoud met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Onderzoek brandoverslag (Wbo) met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Brandveiligheidstoets met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Bouwbesluit berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Berekening BREEAM-NL met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Akoestisch onderzoek nagalm gemeenschappelijke verkeersruimte met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening S-1 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening S-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening S-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening S-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening S-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening E-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening E-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening E-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening E-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening CV-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening CV-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening CV-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening CV-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening W-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening W-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening W-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening W-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening W-04 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014

- Tekening P1 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening F1 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening B1 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening V1 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 augustus 2014
- Tekening V2 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening V3 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Tekening D1 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Berekening constructie met stempeldatum ontvangst d.d. 20 juni 2014
- Advies brandweer met stempeldatum ontvangst d.d. 25 september 2014
- Zienswijzennota bij aanvraag omgevingsvergunning Wabo Rozenhof Oud Gastel d.d. 24 mei 2016, OR 339786;

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 kenmerk 2014/0254/OV/ tot het realiseren van een nieuwbouw met 15 appartementen “De Rozenhof”, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oud Gastel, sectie G, nummer(s) 2128, plaatselijk bekend Alsemlaan 1 t/m 29 (oneven) in Oud Gastel

“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 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:

Afwijken bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo

- dat het gebruik en het bouwplan niet in overeenstemming is met de ingevolge artikel “3 van het bestemmingsplan “Kern Oud Gastel” voor de grond geldende bestemming “Woondoeleinden (W) en Groenvoorzieningen”, omdat het hoofdgebouw niet is afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°.
- 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 welstandscommissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- dat er een verschil bestaat tussen de plankaart en de regels. De plankaart geeft een maximale goothoogte en bouwhoogte van maximaal 12 meter, hetgeen een plat dak suggereert, de regels geven aan dat het hoofdgebouw afgedekt dient te zijn met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°;
- dat de toelichting van het voorgaande bestemmingsplan “Blankershove II” uitgaat van een urban villa van vier bouwlagen;
- dat de bouwhoogte binnen de mogelijkheden blijft die het bestemmingsplan biedt;
- dat een platte dak afdekking geen grotere ruimtelijke gevolgen heeft dan een kap met grote dakkappen;
- dat derhalve met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo voor het planologisch afwijkend gebruik van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
- dat mede door de veranderde eisen die het bouwbesluit eist een hogere nokhoogte is vereist.
- dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, (zie bijlage ‘Ruimtelijke onderbouwing ‘Rozenhof Oud Gastel’, versie d.d. 24 mei 2016 met nummer NL.IMRO.1655.AFW0029-C001;
- 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 onevenredige 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 uitvoerbaarheid
een en ander zoals uitvoerig beschreven in aangehechte ruimtelijke
onderbouwing, waarnaar korthedshalve 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. Dat het planafwijkingsbesluit, 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 kenmerk 2014/0254/OV/ tot het realiseren van een nieuwbouw met 15 appartementen “De Rozenhof”, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oud Gastel, sectie G, nummer(s) 2128, plaatselijk bekend Alsemlaan 1 t/m 29 (oneven) in Oud Gastel

“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 29 juli 2014;
- 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 “Kern Oud Gastel”, artikel 3, bestemming Woondoeleinden (W);
- dat het bouwplan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Parkeerterrein Rozenhof”, artikel 3, bestemming Verblijfsdoeleinden;
- dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de “Bouwverordening gemeente Halderberge 2010”.
- 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.**

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.
- **Op het perceel (kadastraal G 2128) moeten 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform omgevingsvergunning tekening DO-01 (situatietekening). Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen voordat de 27 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en het bouwwerk is gereed gemeld.**
- 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 de afdeling 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 verwerking van de bij de graafwerkzaamheden vrijkomende grond elders, dient te worden gehandeld conform de regelgeving van het bouwstoffenbesluit.**
Tevens dient voorafgaand een “volledige in situ keuring” uit gevoerd te worden volgens de geldende regelgeving, hetwelk (minimaal 4 weken voor uitvoering) ter beoordeling aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in 2-voud overgelegd dient te worden.
- **Voorkomen van schade en ernstige hinder;**
 - Gelet op de kwetsbaarheid van de in de nabijheid van de bouwplaats gelegen bouwwerken dienen de werkzaamheden trillingsvrij dan wel trillingsarm te geschieden. Dit betekent onder andere dat (eventuele) grondkeringen trillingvrij dan wel trillingsarm moeten worden ingebracht. Alvorens met de bovengenoemde werkzaamheden kan worden gestart dient een plan van uitvoering door betrokken adviseurs en uitvoerende bedrijven te worden opgesteld en aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in 2-voud overgelegd dient te worden.
 - Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden.
 - Bij het (eventueel) bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor schade wordt toegebracht aan de in de nabijheid van het sloop, sanering en bouwterrein gelegen bouwwerken, vegetatie of anderszins.
 - **De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.**
- Het aanbrengen van de boorpalen (avegaarpalen) moet geschieden onder toezicht van een erkend deskundige.
 - De boorpalen moeten 100% akoestisch worden doorgemeten.
- Een rapport van een door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht aanvaarde deskundige instantie of persoon moet worden overgelegd, waaruit blijkt, dat het bouwwerk bij ingebruikname aan de gestelde eisen van Geluidswering in gebouwen volgens NEN 5077 voldoet.

- **De gemeente Halderberge gaat akkoord met de toepassing van een gemeenschappelijke openbare, hiertoe dienen nog nadere gegevens te worden overlegd m.b.t. de locatie, aantal en afmetingen van de ondergrondse containers voor huishoudelijk afval.**
Hiervoor dient u contact op te nemen met Saver N.V. , email: adehooge@saver.nl, tel. (0165) 597762;
- 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 **(minimaal 4 weken voor uitvoering)** 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).
 - **Aangepaste werktekeningen betreffende Bouwbesluit. Deze moeten zijn gebaseerd op de opmerkingen d.d. 9 juni 2010 van het adviesbureau Grontmij;**
 - **De riolering moet worden uitgevoerd volgens NEN 3215, daarbij gelden de volgende voorwaarden:**
 - het liggend deel van de wasautomaat en van de keukengootsteen dient met een diameter van 75 mm te worden uitgevoerd.
 - er dient een ontstoppingsmogelijkheid direct voorbij de gebouwaansluiting aanwezig te zijn. (nu enkel aan het eind van de vuilwaterriolering voorzien)
 - **De kooi van de lift moet een vloeroppervlakte bevatten van ten minste 1,05m x 2,05 m.**
 - Tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem.
 - Tekeningen waarop aangegeven de plaats en de detaillering van de dilataties in het gevelmetselwerk.
 - Tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades.

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.
- Voor de afvoer van hemelwater moet een afzonderlijk leidingsysteem worden gemaakt in verband met het aanwezige gemeenteriool dat uit een gescheiden stelsel bestaat.
 - De afvalwaterriolering dient te worden uitgevoerd in de kleur roodbruin;
 - De schoonwaterriolering en hemelwaterafvoer dient te worden uitgevoerd in de kleur groen.
- Voor de aansluiting op het riool dient u contact op te nemen 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 bouw- en woningtoezicht 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;
- 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;
- Gezien de uitloging van zink en lood, adviseren wij u om geen loodslabben, zinken dakgoten, dan wel afvoerbuizen toe te passen, dit in verband met het gescheidenafwateringssysteem en de lozing van het hemelwater op het oppervlaktewater;
- 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 Ruimtelijk en Economische Zaken, cluster Ruimtelijk Beheer;
- 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 4 overeenkomstig het gestelde in NEN 6065 en geen grotere rookdichtheid bezitten dan 10 m⁻¹ overeenkomstig het gestelde in NEN 6066. Voor (verlaagde) plafond, wand- en gevelbekledingen, isolatiematerialen mogen uitsluitend moeilijk brandbare materialen zijn aangebracht, waarvan de bijdrage tot brandvoortplanting voldoet aan klasse 2 overeenkomstig het gestelde in NEN 6065;

Brandweervoorschriften:

- Het werk moet worden uitgevoerd met inachtneming van het bijgevoegde Brandveiligheidsadvies van Brandweer Midden en West Brabant d.d.25 september 2014 En de, op de gewaarmerkte tekening(en), in rood aangebrachte aanwijzing(en).

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. Nadere informatie daarover, kan worden ingewonnen bij de afdeling Werken, tel. 0165-390542.

Activiteit: “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen”

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het kenmerk 2014/0254/OV/ tot het realiseren van een nieuwbouw met 15 appartementen “De Rozenhof”, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend Oud Gastel, sectie G, nummer(s) 2128, plaatselijk bekend Alsemlaan 1 t/m 29 (oneven) in Oud Gastel

“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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo jo. artikel 2:12 APV) op de volgende overwegingen:

- dat de “activiteit uitweg” in overeenstemming is c.q. niet in strijd met is met de criteria en de daarop gebaseerde beleidsregels genoemd in artikel 2:12 APV lid 3, te weten:
 - a. de bruikbaarheid van de weg;
 - b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
 - c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - d. de bescherming van groenvoorziening in de gemeente;
- dat de “activiteit uitweg” in overeenstemming c.q. niet strijdig is met het bestemmingsplan;
- dat voor de “activiteit uitweg” geen omgevingsvergunning voor de activiteit Monument benodigd is;

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende beperkingen verbonden:

1. Voor zover de locatie van de uitweg binnen de bebouwde kom is gelegen, wordt die uitweg uitsluitend door of namens de gemeente aangelegd of veranderd. De aanleg of verandering van een uitweg in het buitengebied kan, in overleg met de gemeente, in eigen beheer worden uitgevoerd;
2. Indien ten behoeve van de uitweg een gehele of gedeeltelijke demping of overkluizing van de sloot noodzakelijk is, dient voorafgaand aan de aanleg of verandering van de uitweg een vergunning tot het dempen of overkluizen van de sloot bij het desbetreffende waterschap verkregen te worden. Een aanvraag tot slootdemping, welke *niet* voortvloeit uit een aanvraag voor een uitweg, zal door de gemeente *niet* gehonoreerd worden.
3. 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”; per mail naar www.kadaster.nl/klic/ of telefonisch met 0800-0080 (gratis nummer);
4. De gemeente is te allen tijde gerechtigd de uitweg te gebruiken of op te breken, indien dit naar haar oordeel noodzakelijk is in verband met onderhoud of wijziging van zich in de grond bevindende dienst- en nutsleidingen of anderszins, zonder dat de vergunninghouder aanspraak kan maken op enigerlei vorm van schadevergoeding, hoe ook genaamd;
5. De gemeente behoudt zich het recht voor gebruik van de uitweg ook aan anderen toe te staan, zonder dat de vergunninghouder recht heeft op enigerlei van schadevergoeding, hoe ook genaamd;
6. Het onderhoud van de uitweg, incl. evt. aanwezige dam met duiker, is voor rekening van de bewoners/gebruikers van het desbetreffende perceel;
7. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook veroorzaakt, die de vergunninghouder of derden door het gebruik van deze vergunning mochten lijden;

8. Alle aanwijzingen, gegeven door of vanwege de gemeente of politie, dienen onmiddellijk en stipt te worden opgevolgd;
9. Burgemeester en wethouders kunnen, in belang van de verkeers- en/of openbare veiligheid de vergunning intrekken of wijzigen. Voordat tot intrekking of wijziging wordt overgegaan wordt de vergunninghouder ter zake gehoord en dient een opzegtermijn van één maand in acht te worden genomen;