



Gemeente
Halderberge

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit :
verzonden/uitgereikt :
kenmerk : UV 20160156

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 5 rijwoningen, 4 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-een-kap woningen (Jacobsveld fase 2), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend HVN00, sectie G, nummer 4138, plaatselijk bekend ONG Pastoor van Breugelstraat/Steenuil/Steenarend in Bosschenhoofd.

Datum aanvraag : 04 juli 2016

Datum ontvangst aanvraag : 04 juli 2016

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 donderdag 20 oktober 2016 tot woensdag 19 oktober 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 er zienswijzen zijn ingediend;

dat tegen het ontwerp van de beschikking met de activiteit het bouwen én het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, van 5 rijwoningen, 4 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-een-kap woningen (Jacobsveld fase 2) bij brief d.d. 30 november 2016, ingekomen bij onze gemeente d.d. 30 november 2016, door dhr. en mevr. Bergink, Willeke Joostenstraat 38 4744 RR te Bosschenhoofd zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen, overeenkomstig de in de bijgevoegde zienswijzennota "Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Jacobsveld 2^e fase Bosschenhoofd", geen aanleiding hebben gegeven de omgevingsvergunning te weigeren;

Besluiten:

1. kennis nemen van de tegen de ontwerpbeschikking ingediende zienswijze;
2. instemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de zienswijzennota "Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Jacobsveld 2^e fase Bosschenhoofd", behorend bij de definitieve beschikking;
3. de omgevingsvergunning te verlenen,
 - voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde;
 - overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
 - onder de in de bijlagen vastgelegde overwegingen, voorwaarden en nadere eisen;
 - de bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op € 1.815.000,00.

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Leges *

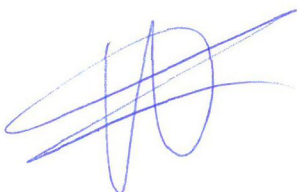
Bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op : € 1.815.000,00

Leges activiteit bouwen € 35.949,55

Leges ontheffing art. 2.12 lid 1 a onder 3 € 3.199,70

Totaal factuurbedrag € 39.149,25

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



Dhr. P.M. van den Ouden, 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 definitieve besluit en zullen als gewaarmerkt stuk bij dit besluit worden gevoegd:

- Overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit;
- Welstandsadvies d.d. 27 september 2016;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 04 juli 2016;
- Situatietekening met stempeldatum ontvangst d.d. 05 januari 2017;
- Blok 1 Plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 1 Gevelaanzichten met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 1 Gevels en Doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 1 Rioleringsgegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 2 Plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 2 Gevelaanzichten met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 2 Gevels en Doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 2 Rioleringsgegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 3 Plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 3 Gevelaanzichten met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 3 Gevels en Doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 3 Rioleringsgegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 4 Plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 4 Gevelaanzichten met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 4 Gevels en Doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Blok 4 Rioleringsgegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Bouwbesluitberekening BBH met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Bouwbesluitberekening LEH met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-401 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-402 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-403 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-404 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-405 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-406 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-407 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-408 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Principedetail BA-411 met stempeldatum ontvangst d.d. 05 oktober 2016;
- Tekening GO blok 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Tekening GO blok 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Tekening GO blok 2 dwarskap met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Tekening VG blok 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Tekening VG blok 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Tekening VG blok 2 dwarskap met stempeldatum ontvangst d.d. 01 september 2016;
- Rapport Verkennend Bodemonderzoek stempeldatum ontvangst d.d. 04 juli 2016;
- Uittreksel kadastrale kaart stempeldatum ontvangst d.d. 04 juli 2016;
- Ruimtelijke Onderbouwing stempeldatum ontvangst d.d. 1 februari 2017;
- Statische berekening stempeldatum ontvangst d.d. 04 juli 2016;

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

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het kenmerk UV 20160156 tot het bouwen van 5 rijwoningen, 4 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-een-kap woningen (Jacobsveld fase 2), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend HVN00, sectie G, nummer 4138, plaatselijk bekend ONG Pastoor van Breugelstraat/Stenuil/Steenarend 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 27 september 2016;
- 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 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 grondverbetering werkzaamheden;
 - 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;
- Een doormetrapport van een door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht aanvaarde deskundige instantie of persoon moet worden overgelegd, waaruit blijkt, dat het bouwwerk aan de gestelde geluidseisen voldoet;
- 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:
 - Constructieve gegevens zoals omschreven in het projectformulier van adviesbureau Sweco d.d. 1 september 2016.:
 - Constructieve plattegronden: fundering, begane grond, verdieping, 2e verdieping en kap
 - (detail)Berekening en tekening van de (paal)fundering + grondonderzoek.
 - (detail)Berekening en tekening van de verdiepingen en begane grondvloer
 - (detail)Berekening en tekening van de prefab kapconstructie
 - (detail)Berekening en tekening van de prefabbetonwanden, inclusief kantelstabiliteit van de stabiliteitswanden
 - Tekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem.
 - Tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades.
 - Een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- **De opties behorende bij de woningen zijn voorzien van een positief welstand-preadvies. Deze opties zijn bouwtechnisch niet getoetst en maken ook geen deel uit van deze vergunning.**

Met de uitvoering van de betreffende opties mag niet worden begonnen, voordat de volgende vereiste bescheiden aan de afdeling klantzaken in 2-voud zijn overgelegd en van gemeentewege zijn goedgekeurd:

 - Tekeningen en statische berekeningen van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructie(s).
 - Kleur- en materiaalmonsters van de aan de buitenzijde te verwerken kleuren en materialen (in enkelvoud).

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.
- De afkomende bouwmaterialen mogen niet buiten de terreinafscheiding op de openbare weg vallen;
- Ter bescherming van de gebruikers van de openbare weg moeten veiligheidsmaatregelen worden getroffen;
- 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 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;
- 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;
- De garage/stallingsruimte moet op afdoende wijze op de buitenlucht zijn geventileerd door middel van nabij de vloer gelegen, niet afsluitbare ventilatieopeningen met een gezamenlijke capaciteit van $\geq 3 \text{ dm}^3/\text{s}$. De openingen moeten -zo mogelijk- worden aangebracht in twee tegenover elkaar gelegen buitenwanden van de ruimte;
- Betreffende de binnen installaties; 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 opleveringsprotocollen moet in tweevoud ter goedkeuring worden overlegd bij de afdeling Klantzaken;
- Conform art. 6.21 (*nieuwbouw*) van het Bouwbesluit dient de woning in de hal en de overloop voorzien te worden van een niet ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555;

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 team Realisatie, 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.**
- De erfafscheidingen dienen te voldoen aan de welstandsnota gemeente Halderberge.
- 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 UV 20160156 tot het bouwen van 5 rijwoningen, 4 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-een-kap woningen (Jacobsveld fase 2), op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend HVN00, sectie G, nummer 4138, plaatselijk bekend ONG Pastoor van Breugelstraat/Steenuil/Steenarend 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 5 rijwoningen, 4 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-een-kap 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, (zie bijlage ‘Ruimtelijke onderbouwing Jacobsveld 2^{de} fase Bosschenhoofd, NL.IMRO.1655.AFW0031-C001, d.d. 20 september 2016);
- 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 de aspecten bodem, water, akoestiek, externe veiligheid, lucht, flora en fauna en bedrijven en milieuzonering voldoende zijn onderzocht en onderbouwd;
- dat voor het aspect geluid, gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning, een procedure wordt doorlopen voor de vaststelling van hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder (Wgh);
- 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;