

[Redacted address block]

Zaaknummer 253545
Onderwerp Omgevingsvergunning
Uw kenmerk

Behandeld door [Redacted]
Telefoonnummer [Redacted]
Bijlage(n) 1

Oudenbosch, 30 augustus 2022

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 augustus 2021 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 5 woningen op de hoek A. Koenestraat / Dr. Cuijpersstraat in Oudenbosch. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 253545. Belt of mailt u ons over deze aanvraag? Vermeld dit nummer dan.

U heeft de volgende activiteit aangevraagd:

- Bouwen

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' voor het bouwen van 5 woningen aan Dr. Cuijpersstraat / A. Koenestraat. Dit gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Uw omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer 253545.

Wij verlenen de omgevingsvergunning en bepalen dat de stukken in de bijlagen onderdeel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Wij adviseren u de bijlagen goed te lezen.

Leges

In de bijlagen staat welk legesbedrag voor de omgevingsvergunning verschuldigd is.

Beroep

Als u of andere belanghebbenden het niet eens bent met deze beslissing dan kunt u beroep indienen. In de bijlagen leest u hoe u dat moet doen.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met



Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge,



Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Bijlagen

- Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

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

datum besluit : 30 augustus 2022
verzonden/uitgereikt : 30 augustus 2022
zaaknummer : 253545



Onderwerp: Aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen te Oudenbosch op de hoek Dr. Cuijperstraat / A. Koenestraat, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als ODB sectie B, nummers 5765, 5767, 5768, 5766, 5764, 5763, en plaatselijk bekend als Dr. Cuijperstraat 3, 5 en A. Koenestraat 6, 8 en 10 in Gemeente Halderberge.

Datum aanvraag : 3 augustus 2021

Datum ontvangst aanvraag : 3 augustus 2021

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Bouwen

Burgemeester en wethouders van Halderberge gelet op artikel 2.1, en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen,

- voor de activiteiten:
 - Bouwen
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- 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 € 

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Ter inzage

- dat op grond van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedureregeling de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met bijlagen vanaf 30 mei 2022 tot en met 10 juli 2022 ter inzage heeft gelegen (zowel schriftelijk als digitaal);
- dat van deze ter inzage legging kennis is gegeven in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van 23 mei 2022 en dat de stukken voor eenieder te raadplegen waren via de website ruimtelijkeplannen.nl alsmede in het gemeentehuis aan het Omgevingsloket;
- dat eenieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen en dat er vijf zienswijzen zijn ingediend;
- dat de zienswijze wordt beschreven en behandeld in de aangehechte zienswijzenota, bijlage 10 bij de ruimtelijke onderbouwing, waarnaar korthedshalve wordt verwezen;
- dat uit het vooroverleg positieve reacties naar voren zijn gekomen.

Bijlage beroepsclausule

Bent u het niet eens met het besluit?

U kunt beroep indienen bij de Rechtbank Zeeland-West –Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het beroepschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van het besluit, waartegen u beroep instelt;
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit? Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet ontvankelijk is, omdat het te laat binnen is.

Het instellen van beroep schorst de werking van het beroep wordt ingediend niet. U kunt als directe spoed dat vereist en als u ook een beroepschrift heeft 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 en een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding

Met ingang van de dag na haar bekendmaking.

De volgende bijgevoegde **ACTIVITEITEN** maken onderdeel uit van deze vergunning:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken zijn bijgevoegd:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit;
- Aanvraagformulier
- Situatietekening (Blad TO-01) ingekomen 3 augustus 2021;
- Plattegronden, gevels en doorsneden bouwnummer 1 en 2 (Blad TO-02) ingekomen 30 september 2021;
- Begane grond, gevels en doorsneden bouwnummer 3, 4 en 5 (Blad TO-03) ingekomen 30 september 2021;
- 1 ste verdieping bouwnummer 3, 4 en 5 (Blad TO-04) ingekomen 30 september 2021;
- Gevelvoorzieningen type 1 en 2 (Blad VO-01) ingekomen 30 september 2021;
- Gevelvoorzieningen type 3, 4 en 5 (Blad VO-02) ingekomen 30 september 2021;
- Principedetails (Blad TO-05) ingekomen 3 augustus 2021;
- Principeverloop riolering (Blad TO-06) ingekomen 30 september 2021;
- Geotechnisch onderzoek ingekomen 30 september 2021;
- Situatietekening met sondeerpunten (Blad 01) ingekomen 3 augustus 2021;
- Kleuren- en materialenstaat ingekomen 3 augustus 2021;
- Constructie berekening ingekomen 30 september 2021;
- Overzichtstekening constructie type 1 en 2 (Blad TO-01) ingekomen 29 april 2022;
- Overzichtstekening constructie type 3, 4 en 5 (Blad TO-02) ingekomen 29 april 2022;
- Overzichtstekening strokenfundering bouwnummer 1 t/m 5 (Blad TO-101) ingekomen 29 april 2022;
- WPAC-geluid ingekomen 15 februari 2022;
- WPAC-geluid ingekomen 30 september 2021;
- Bouwbesluitberekening bouwnummer 02 ingekomen 15 februari 2022;
- Bouwbesluitberekening bouwnummer 01 ingekomen 30 september 2021;
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 ingekomen 15 februari 2022;
- Berekening bouwfysica bouwnummer 01 ingekomen 20 september 2021;
- Berekening bouwfysica bouwnummer 02 ingekomen 20 september 2021;
- Berekening bouwfysica bouwnummer 03 ingekomen 20 september 2021;
- Berekening bouwfysica bouwnummer 04 ingekomen 20 september 2021;
- Berekening bouwfysica bouwnummer 05 ingekomen 20 september 2021;
- MPG- berekening ingekomen 30 september 2021;
- Overzicht leges;
- Situatietekening adressering nieuwe woningen;
- Anterieure overeenkomst;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlagenboek (berekening stikstof depositie)
- Bodemonderzoek;

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

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het zaaknummer 253545 tot het nieuw bouwen van 5 woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als ODB sectie B, nummer 3174, plaatselijk bekend als Dr. Cuijperstraat 3, 5 en A. Koenestraat 6, 8 en 10 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 06 januari 2022;
- 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 20, 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 perceelgrenzen duidelijk in het terrein aangegeven/ herkenbaar te zijn;
- De vergunninghouder dient de afdeling klantzaken (140165) voor zover van toepassing 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 deze melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;

- De vergunninghouder dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, de ingebruikname te melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;
- Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld en akkoord bevonden bij het gemeentelijk bouwtoezicht. U kunt deze melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;
- 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:
 - er dient een veiligheidsplan voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden aangeleverd te worden. Het bouwveiligheidsplan moet aangeleverd zijn voordat met de bouw- en/of sloopwerkzaamheden wordt begonnen. Het document (incl. bouwplaats tekening) moet voldoen aan artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
 - de volledige gewichts- en stabiliteitsberekening, funderingsadvies, werktekening fundering inclusief wapening, detailberekeningen en werktekeningen systeemvloeren;
- Volgens de aangeleverde uitdraai van de Rekentool Geluid Warmtepompen en Airco's wordt er voldaan aan de geluideisen aan nieuwe warmtepomp- en airconditioning buitenunits uit afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012. Voor oplevering dient een geluidsmetingrapportage van de geïnstalleerde buitenunits te worden ingediend;
- In de BENG-berekening is een eigen waarde voor infiltratie (Qv10-waarde) ingevuld. Bij oplevering van het gebouw dient door middel van een luchtdichtheidsmeting volgens NEN 2686 aangetoond te worden dat de gehanteerde meetwaarde in de BENG-berekening ook daadwerkelijk gerealiseerd is. Het meetrapport dient voor oplevering opgestuurd te worden ter controle naar de gemeente;

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.
- Ter bescherming van de gebruikers van de openbare weg moeten veiligheidsmaatregelen worden getroffen;
- Voor de afvoer van hemel- en afvalwater moeten afzonderlijke leidingsystemen worden gemaakt in verband met de aanwezige gemeentelijke mechanische(druk) riolering;
- De afvalwaterriolering moet worden aangesloten op de gemeentelijke mechanische(druk) riolering, en dient te worden uitgevoerd in de kleur grijs RAL 7037;
- Schoon hemelwater moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (sloot) ofwel infiltreren in de bodem. De hemelwaterafvoer dient te worden uitgevoerd in de kleur roodbruin RAL 8023;
- 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;

- 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;
- 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;
- Inpandige ruimten bestemd voor het verblijf van mensen dienen mechanisch te worden geventileerd (minimaal 6x inhoud per uur);
- De ventilatie in de verblijfsgebieden en -ruimten zoals (kamers en keuken) mag niet uitsluitend door middel van ramen worden bereikt, maar door middel van regelbare ventilatievoorzieningen, welke zich tenminste 1.80 meter boven de vloer bevinden (netto doorlaat min. 10 cm² per m² vloeroppervlak van de kamer);
- De nachtventilatie in de kamers mag eventueel door middel van draaikiepramen worden bereikt, mits voorzien van één of meer vaste kierstand sluitingen;
- Beweegbare delen van erf- en terreinafscheidingen mogen in geen enkele stand de grens van de weg overschrijden;
- 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;
- 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;
- Het bouwpeil (bovenzijde afgewerkte beganegrond vloer) is gelegen op 0,20 meter boven het aanlegpeil van de omringende wegen;
- 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;
- Ter voorkoming van wateroverlast op het naastgelegen perceel dient de afwatering van het dak van het tuinhuis plaats te vinden op eigen terrein;

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;
- 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;
- Aanvragen voor rioolaansluiting moeten via de website van de gemeente: <https://www.halderberge.nl/aanvraagformulier-aansluiting-op-gemeentelijk-riool/formulier>
- Vijf separate DWA en HWA aansluitingen moeten worden aangevraagd;
- Geadviseerd wordt om een gedeelte van het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Restant hemelwater mag dan bijvoorbeeld bovengronds afgevoerd worden richting de weg. In dat geval kan wellicht worden volstaan met slechts één DWA;

- **Voorwaarden voor de aanvraag afvalcontainers bij nieuwbouw:**
Zodra uw woning gereed is gemeld door onze bouwinspecteurs van het team Klantzaken, kunt u contact opnemen met Saver voor de aanvraag van afvalcontainers. U ontvangt dan een rest-, gft- en papiercontainer. Het formaat kunt u in overleg met Saver bepalen. Ook ontvangt u een Saverpas t.b.v. de milieustraat.
U kunt de keuze maken tussen een 240 liter of 140 liter container. Voor de tarieven verwijzen wij u naar de website van de Belastingssamenwerking West- Brabant te Etten- Leur op www.bwbrabant.nl
De inzameldata van het huishoudelijk afval staan vermeld op www.saver.nl/nl/saverpas. Ook kunt u gebruik maken van de Afval app. Deze is te downloaden via o.a. de Appstore.
- **Voorwaarden voor het omruilen van containers bij bestaande bouw:**
Als u binnen drie maanden na overschrijving uw container wilt omruilen voor een ander formaat (van 140 liter naar 240 en vice versa), kan dit op kosten van de gemeente worden geruild. Na deze drie maanden bent u zelf verantwoordelijk voor de kosten. Deze kunt u opvragen via de servicelijn van Saver op 0165-597777.

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 zaaknummer 253545 tot het nieuw bouwen van 5 woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als ODB sectie B, nummer 3174, plaatselijk bekend als Dr. Cuijperstraat 3, 5 en A. Koenestraat 6, 8 en 10 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 vijf nieuwbouw woningen ;
- dat dit gebruik in strijd is met de gebruiksbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”, artikel 20, bestemming “Wonen” met daarop één bouwvlak;
- 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 Dr. Cuijpersstraat 1 te Oudenbosch, projectnummer 233475, d.d. juni 2021); IMRO-code: NL.IMRO.1655.AFW0060-B001
- 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 ‘natuur, stikstofdepositie, externe veiligheid, geluid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren’ 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 planafwijakingsbesluit, alsmede de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl;

Overzicht leges*

Bouwkosten (excl. BTW)

[REDACTED]

Leges activiteit bouwen

[REDACTED]

Leges buitenplanse afwijking

[REDACTED]

=====

Totaal factuurbedrag [REDACTED]

* De factuur voor de betaling van de leges wordt separaat toegezonden. Wanneer u het niet eens bent met de legesfactuur kunt u binnen **zes weken** na dagtekening van de legesfactuur bezwaar maken. Dit kan digitaal via <https://www.bwbrabant.nl/bwb/als-u-het-niet-eens-bent/>, dan wel schriftelijk bij de heffingsambtenaar van de Gemeente Halderberge. **Postadres:** Belastingssamenwerking West-Brabant, Postbus 502, 4870 AM Etten-Leur. De verplichting tot betaling wordt **niet** opgeschort.