

MorgenWonen B.V.  
T.a.v. de heer G.M. Jansen  
Postbus 370  
7460 AJ RIJSSEN

Uw kenmerk : Dongen, 13 juli 2016  
Zaaknummer : 00012532 / D000058649  
Bijlage(n) : Div.  
Contactpersoon/tel.nr. : R.A.M. Deckers / 14 0162  
**Onderwerp : Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning  
Bouwen 4 woningen Binnenhoven, (blok 4)**

Geachte heer Jansen,

Op 26 april 2016 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van 4 woningen op perceel plaatselijk bekend als Binnenhoven 23 t/m 29 oneven (blok 4) te Dongen, kadastraal bekend als gemeente Dongen sectie B, nummer 3880. In deze brief besluiten wij op de betreffende aanvraag.

#### **Besluit**

De omgevingsvergunning wordt, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend voor de volgende activiteiten:

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

#### **Voorschrift**

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig dit besluit. De bijlagen die zijn opgesomd in de bijgevoegde inhoudsopgave en de gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

#### **Procedure**

Wij hebben dit besluit, gelet op artikel 3.10, voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vanaf 27 mei 2016 hebben wij de aanvraag en het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

#### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt de werking van dit besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

**Leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd.

| Legesartikel                                    | Bedrag             |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| 2.3.4.3 Art 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo    | € 4.279,90         |
| 2.3.1.2 Welstandsadvies                         | € 351,90           |
| 2.3.1b Behandeling activiteit bouwen (>100.000) | € 8.954,20         |
| <b>Totaalbedrag leges</b>                       | <b>€ 13.586,00</b> |

Het bovenstaand bedrag heeft u nog niet aan ons over te maken. U ontvangt hiervoor binnenkort een factuur welke is voorzien van een acceptgirokaart.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met de bovenaan deze brief genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dongen,  
Namens dezen,



P.A.T.M. van Strien  
Teamleider Vergunningen en Handhaving

*De brieven van de gemeente Dongen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.  
In uw reactie op dit schrijven s.v.p. altijd het zaaknummer vermelden.*

De volgende bijlagen maken deel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning met ons zaaknummer 00012532, aangevraagd door MorgenWonen B.V. voor het project het bouwen van 4 woningen op het perceel plaatselijk bekend als Binnenhoven 23 t/m 29 oneven (blok 4) te Dongen, kadastraal bekend als sectie B, nummer 3880.

## **Inhoud**

|            |                                                                                                        |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bijlage A. | De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit.....                        | 4  |
| Bijlage B. | Het (ver)bouwen van een bouwwerk .....                                                                 | 5  |
| Bijlage C. | Bijlage ten behoeve van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan..... | 8  |
| Bijlage D. | Overige wet- en regelgeving.....                                                                       | 9  |
| Bijlage E. | BAG gegevens.....                                                                                      | 11 |

**Bijlage A. De lijst van gewaarmerkte stukken welke onderdeel uitmaken van het besluit**

| <b>Naam document</b>                    | <b>Registratienummer</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| aanvraag                                | D000042010               |
| publiceerbare aanvraag                  | D000042011               |
| 16-026-v Woningbouw Dongen blok 4_pdf   | D000041993               |
| 20140214_Bouwmuren_pdf                  | D000041996               |
| 20140226_Vloerplaten_pdf                | D000041997               |
| 20140228_Dekvloeren_pdf                 | D000041998               |
| 20140407_Trapunits_pdf                  | D000041999               |
| 20140822_Sandwichelementen_pdf          | D000042000               |
| 20141217_Milieuprestatie_pdf            | D000042001               |
| 20151028_berekening casco 5700_AdB_pdf  | D000042002               |
| 409851_Ruimtelijke onderbouwing_pdf     | D000041995               |
| 61160350_IJB Geotechniek_pdf            | D000042003               |
| 61160350-FA-1_pdf                       | D000042004               |
| Dongen Situatie 23 woningen_pdf         | D000041994               |
| Bouwbesluittoets 2016 BIJLAGEN_pdf      | D000042005               |
| Details MorgenWonen_pdf                 | D000042006               |
| MorgenWonen - Bouwbesluittoets 2016_pdf | D000042007               |
| RC-waarde berek Sandwich_pdf            | D000042008               |
| Statische berekening dakelementen_pdf   | D000042009               |

## **Bijlage B. Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo genoemd) niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. Een toetsing aan deze gronden heeft plaatsgevonden.

### **Overwegingen**

#### *Bouwbesluit 2012*

Het project voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### *Bouwverordening*

De activiteit voldoet aan de Bouwverordening Dongen 2011. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### *Ruimtelijke plannen*

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrum" geldt. Het perceel waarop de activiteit wordt gebouwd heeft de bestemming "Wonen" en "Verkeer" en is in strijd met de bij het bestemmingsplan gegeven voorschriften. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, maar gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wabo. Gelet op de overwegingen, als genoemd in Bijlage C, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, worden verleend.

#### *Welstand*

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 1 juni 2016 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota genoemde criteria. Met het advies wordt ingestemd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### **Conclusie**

De gevraagde activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsgronden. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

### **Voorschriften**

Met betrekking tot de bouwactiviteit zijn volgende voorschriften en aanwijzingen/opmerkingen aan deze vergunning verbonden:

## Voorschriften

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. Aanvang en einde van de bouwwerkzaamheden dient u van te voren aan bouw- en woningtoezicht mede te delen. Telefoon: 14 0162 Email: [info@dongen.nl](mailto:info@dongen.nl).
3. Bodemwerkzaamheden. Er mag pas worden gebouwd nadat goedkeuring hiervoor afgegeven is door de OMWB (omgevingsdienst Midden- en West-Brabant). Deze goedkeuring dient tevens gemeld te worden bij mevrouw A. Egberts van de gemeente Dongen. De bouwlocatie is gelegen in de bron/pluim van een bekenede grondwaterverontreiniging met VOCl. Dit betekent dat er niet zonder meer gebouwd mag worden. Indien gewerkt wordt in de met VOCl verontreinigde bodem zal een saneringsplan vooraf ingediend moeten worden. Een BUS-melding volstaat niet.
4. Ten minste vier weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een tekening ingediend te worden waarop de (toereikende) bluswatervoorzieningen aangegeven zijn en de opstelplaats(en) voor brandweervoertuigen. Binnen 40 meter vanaf een brandweeringang (van elke woning) dient er een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur. In overleg met de heer J. Van Wanrooij van de afdeling Operationele Voorbereiding van de brandweer, bereikbaar op 0416-724173, dienen de exacte locatie, detailuitwerking en toegankelijkheid van de bluswatervoorziening te worden overeengekomen.
5. Ten minste vier weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient aangetoond te worden dat er tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg voor voertuigen van de brandweer en andere hulpdiensten aanwezig is die ten minste voldoet aan de volgende eisen;
  - a. een breedte van ten minste 4,5 meter
  - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram, en
  - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter.
6. De plaats en het peil van het bouwwerk moeten door of namens bouw- en woningtoezicht worden gecontroleerd alvorens de werkzaamheden mogen worden voortgezet.
7. Omtrent de (afzonderlijke) rioolaansluiting(en) en de inritpositie dient nader overleg met het team Realisatie en Beheer van de gemeente Dongen plaats te vinden.
8. Ten minste vier weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een leidingplan van de binnenriolering en het hemelwaterafvoer ter controle aangeboden te worden aan het bouw- en woningtoezicht.
9. De start van de volgende onderdelen moet bij bouw- en woningtoezicht twee dagen voor aanvang van het betreffende onderdeel worden gemeld:
  - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
  - de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
  - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
10. Bouw- en woningtoezicht dient ten minste één dag tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

11. De berekening(en) en tekening(en) van de funderingsconstructies (ringbalken/palenplan) dienen uiterlijk veertien dagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden aangeboden aan bouw- en woningtoezicht. Hierbij wordt opgemerkt dat het alleen toegestaan is om trillingvrije palen te gebruiken en bij voorkeur in de grondgevormde palen zoals thans opgenomen is in het funderingsadvies.
12. De berekening(en) en tekening(en) van de vloerconstructie(s) dienen uiterlijk veertien dagen voor aanvang van het betreffende onderdeel ter controle worden aangeboden aan bouw- en woningtoezicht.

**Aanwijzingen / opmerkingen:**

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten en bevoegdheden van derden (zoals erfdienstbaarheden e.d.).
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.
3. Wij kunnen niet toestaan dat door u zonder toestemming/vergunning tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeente-eigendommen. De kosten voor de eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) zullen op u verhaald worden.

## **Bijlage C. Bijlage ten behoeve van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

### **Inleiding**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **Toetsing**

De activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Centrum'.

### *Bestemming*

Het betrokken perceel heeft de bestemming Wonen.

### *Gebruiksregels*

Het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met de gebruiksregels.

### *Bouwregels*

Het bouwwerk is in strijd met de bouwregels. De begrenzing van het bouwvlak wordt overschreden.

### *Mogelijkheid tot afwijken*

Voor de activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4. Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

In artikel 2.27 lid 1 Wabo is aangegeven dat in de in het Bor aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van genoemd artikel geeft aan dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het ingediende project valt binnen de door de raad op 20 oktober 2011 aangewezen categorie. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

## Bijlage D. Overige wet- en regelgeving

### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt diersoorten en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. De geplande werkzaamheden kunnen schadelijk zijn. In bepaalde situaties kan er van de verboden worden afgeweken met een vrijstelling of een ontheffing. Voordat een ontheffing kan worden afgegeven moet eerst duidelijk zijn welke beschermde soorten er aanwezig zijn en hoe eventuele schade aan de beschermde soorten kan worden voorkomen. Een ecologisch deskundige kan daarbij helpen. Meer informatie hierover is te vinden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) in de brochure "*Buiten aan het werk*".

### Procedure bouwwerkzaamheden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden

### Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

### Ter voorkoming of beperking van geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

| dagwaarde                   | ≤ 60 dB(A) | > 60 dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 dB(A) | > 80 dB(A) |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| maximale blootstellingsduur | onbeperkt  | 50 dagen   | 30 dagen   | 15 dagen   | 5 dagen    | 0 dagen    |

### Ter voorkoming of beperking van trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

### Ter voorkoming of beperking van stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

### Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

### Veiligheidsplan

De hierboven genoemde te treffen maatregelen ter voorkoming van onveilige situaties en ter beperking van hinder tijdens het bouwen moeten worden vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ten minste:

- a. een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:

- 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- 4° de aan- en afvoerwegen;
- 5° de laad-, los- en hijszones;
- 6° de plaats van bouwketen;
- 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
  - 1° de hoofdpzets van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
  - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingsonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Het scheiden van en het op de bouwplaats gescheiden houden van het bouwafval in fracties

Het bouwafval worden ten minste gescheiden in de volgende fracties:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- steenachtig bouwafval;
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- bitumineuze dakbedekking;
- teerhoudende dakbedekking;
- teerhoudend asfalt;
- niet-teerhoudend asfalt;
- dakgrind;
- overig afval.

De gevaarlijke stoffen worden niet gemengd of gescheiden. De fracties worden op het bouwterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd. Voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m<sup>3</sup> bedraagt hoeven de steenachtige, het gips, de dakbedekking en het asfalt niet gescheiden te worden.

Tot slot moet voor het plaatsen van keten, containers, (gedeeltelijke) wegafzettingen en materieel op gemeenteground vooraf overleg gepleegd worden. Neem hiervoor tijdig contact op met team Vergunning en handhaving, bereikbaar op het algemene telefoonnummer van gemeente Dongen 140162. Tevens dient van tevoren een schriftelijke opgave te worden gedaan van het aantal m<sup>2</sup> en de termijn dat gemeenteground in gebruik zal worden genomen voor de opslag van materialen, keten en/of containers.

**Bijlage E. BAG gegevens**

| <b>Object</b>                    | <b>Adres – ID</b> | <b>Pand – ID :</b> | <b>VBO-ID:</b> | <b>Functiegebruik<br/>:</b> | <b>Gebruiks-<br/>oppervlakte:</b> |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Binnenhoven 23,<br>5104KK Dongen | n.n.b.            | n.n.b.             | n.n.b.         | woonfunctie                 | 125 m <sup>2</sup>                |
| Binnenhoven 25,<br>5104KK Dongen | n.n.b.            | n.n.b.             | n.n.b.         | woonfunctie                 | 125 m <sup>2</sup>                |
| Binnenhoven 27,<br>5104KK Dongen | n.n.b.            | n.n.b.             | n.n.b.         | woonfunctie                 | 125 m <sup>2</sup>                |
| Binnenhoven 29,<br>5104KK Dongen | n.n.b.            | n.n.b.             | n.n.b.         | woonfunctie                 | 125 m <sup>2</sup>                |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Wijknaam: Dongen | Buurtnaam: Centrum |
|------------------|--------------------|