



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Nummer : OIR-2013-0003
Datum aanvraag : 20 december 2012
Datum vergunning : 1 juli 2013

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot;

gezien de aanvraag van: Stichting Lunet Zorg
Croy 5 a
5653 LC Eindhoven

om vergunning voor het: bouwen van een woonzorgcomplex voor 16 cliënten met
een verstandelijke beperking met een 24-uurs zorgvraag
op het perceel: St Jorisstraat 90 in Oirschot
kadastraal bekend: F 5634

een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- RO afwijken van de bestemming

Overwegende dat:

- de aanvraag is getoetst van de Ministeriële regeling omgevingsrecht op ontvankelijkheid en daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak;
- de aanvrager hierop in de gelegenheid is gesteld om aanvullende gegevens in te dienen en wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28-02-2013 en de wettelijke procedure hierdoor is verlengd;
- wij van oordeel zijn dat de aanvraag met de latere aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden zijn voor deze aanvraag;
- gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- met ingang van 11 april 2013 het ontwerp van deze beschikking zes weken ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden hun zienswijzen naar voren konden brengen;
- er geen enkele zienswijze op het ontwerpbesluit is ontvangen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de ontwerpbeschikking ter beoordeling aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Waterschap De Dommel;
- Provincie Noord-Brabant.

Ook is op grond van artikel 2.27 Wabo een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot vereist. Op basis van artikel 6.5, derde lid van de Wabo heeft de gemeenteraad van de gemeente Oirschot een lijst van categorieën vastgesteld voor gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist is. Het betreft hier een ontwikkeling die valt onder categorie A onder 5 van voornoemde lijst.

Besluiten

de omgevingsvergunning, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 en de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 deel uitmaken van de vergunning, te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Bouw
- RO afwijken van de bestemming

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2012;



Bouw

- Bestektekening SB-01 Situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 28 februari 2013;
- Bestektekening B-01 Plattegronden, gevels en doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 27 februari 2013;
- Bestektekening B-02 t/m B-05 Doorsnede en details met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2012;
- Bestektekening B-06 en B-07 Brandveiligheidsvoorzieningen en rioleringsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 27 februari 2013;
- Verkennend bodemrapport en funderingsadvies met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2012;
- Toetsing Bouwbesluit (dossier 12032) en productinformatie thermische isolatie met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2012;
- Berekening energieprestatie coëfficiënt met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2012;
- Productinformatie van het verwarming- en ventilatiesysteem met stempeldatum ontvangst d.d. 28 februari 2013;
- Constructieve tekeningen (schetsen) en statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 februari 2013;

RO afwijking van de bestemming

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning 'St. Jorisstraat 90' te Oirschot van 18 februari 2013 met projectnummer 02852.003.

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw beroepschrift moet staan tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Verder moet u uw naam, adres en de datum vermelden én het beroepschrift ondertekenen.

Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep heeft ingesteld.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 19.381,83.

De leges zijn gebaseerd op de m2 gebruiksoppervlakte van de verschillende gebruiksfunctie, zoals deze zijn bepaald in het Bouwbesluit.

Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt binnen enkele dagen een beschikking tot betaling toegezonden. Bij deze beschikking tot betaling zijn ook de bezwaarmogelijkheden tegen de leges opgenomen.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw	€	13.959,55
Overige gebruiksfunctie	€	317,28
Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo	€	5.105,00
Totaal leges te betalen	€	19.381,83

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning waarbij de reguliere procedure is gevolgd, treden in werking één dag na bekendmaking aan de aanvrager (toezenden van het besluit). Uitzondering hierop zijn besluiten op aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het uitvoeren van een werk', 'het slopen van een bouwwerk (al dan niet zijnde een monument en al dan niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht)', 'het vellen van een houtopstand'. Deze besluiten treden pas in werking na afloop van de bezwaartermijn of, indien bezwaar is gemaakt, nadat op dit bezwaar is beslist.

Besluiten op aanvragen omgevingsvergunning waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treden in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel zes weken na publicatie).

Wanneer gedurende de bovengenoemde termijnen bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treden besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Koppeling inwerkingtreding

Naast bovengenoemde regels voor de inwerkingtreding van besluiten, zijn nog een aantal afstemmingsregels van toepassing waarbij de inwerkingtreding wordt uitgesteld.

Een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'aanleggen van een werk' of 'slopen' treedt niet in werking nadat de vergunning voor het verrichten van handelingen met betrekking tot een beschermd archeologisch monument (artikel 11, tweede lid Monumentenwet 1998) in werking is getreden. Daarnaast treedt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet in werking nadat de vergunning als bedoeld in artikel 15, aanhef en onder b, van de Kernenergiewet in werking is getreden. Ook treedt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet in werking nadat op grond van de bepalingen van de Wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met een het saneringsplan of wel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Deon van Schijndel
Coördinator team Vergunningen

Bijlage 1

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de Bouwverordening;
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Woonwijken kern Oirschot" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik is vereist;
- het bouwplan is gelegen in een gebied dat in de 'Welstandsnota Oirschot 2010' is aangewezen als een welstandsvrij gebied. Het bouwplan hebben wij daarom niet voorgelegd aan de welstandscommissie;

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Woonwijken kern Oirschot" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (project besluit) van toepassing is;
- de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing aantoont dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is;



- het voornemen om mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning en de op 20 december 2012 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken hebben met ingang van donderdag 11 april 2013 voor zes weken ter inzage gelegen, tijdens deze termijn kon door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht;
- in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt wel/niet verleend.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

1. Overhandig aan het Bouwtoezicht uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden de volgende bescheiden in tweevoud ter goedkeuring:
 - statische berekening;
 - palenplan en constructietekeningen;
 - berekening en tekening paalwapening;
 - berekeningen en tekeningen vloeren;
 - berekeningen en tekeningen prefab;
 - betonconstructies.
2. Overhandig (bij de funderingsberekening) gegevens over de draagkracht van de bodem;
3. Begin pas met de bouw als wij de bovengenoemde constructieve gegeven hebben goedgekeurd.
4. Meld het Bouwtoezicht minimaal 2 dagen van tevoren dat u begint met:
 - bouwwerkzaamheden;
 - grondverbeteringswerkzaamheden;
 - inbrengen van de funderingspalen, waaronder ook het slaan van proefpalen;
5. Meld minimaal 2 dagen van tevoren aan het Bouwtoezicht dat u beton gaat storten (art. 4.5 BV);
6. Overhandig minimaal 2 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden de gegevens over de uitvoerders van het bouwplan, met een uittreksel van de Kamer van Koophandel. Als u van uitvoerder verandert tijdens het bouwen, geeft u dit direct aan ons door;
7. Met betrekking tot het peil en het uitzetten van het bouwwerk is het raadzaam vooraf contact op te nemen met het SSC de Kempen t.a.v. Landmeetkundige Dienst te Bergeijk (0497-551331);
8. Zorg dat de gronddekking op de riolering op de perceelsgrens 50 cm te bedragen (art. 2.7.4 BV). Neem contact op met het team Ruimtelijk Beheer over de aansluiting op het gemeenteriool (plaats en diameter);



9. Laat de riolering eerst controleren en akkoord bevinden door het Bouwtoezicht (art. 2.7.4 BV);

10. U dient te zorgen dat het bouwwerk voldoet aan de onderstaande brandveiligheids voorwaarden:

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt. (Bouwbesluit art. 2.10.1) *Noot; de verdiepingsvloer moet een brandwerendheid bezitten van tenminste 30 minuten.*

De zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw moet worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking, uitgevoerd conform NEN 2535. De brandmeldinstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties. (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid in Utrecht) Hiervan dient een kopie aangeboden te worden aan het bevoegd gezag. Tevens dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Dit dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag. Deze installatie heeft een directe doormelding naar de Regionale Meldkamer van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Bij 24-uurszorg in een woongebouw, vindt tevens een rechtstreekse melding plaats naar een zusterpost. Tevens dient het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie te voldoen aan de NEN 2654-1:2002. *(Bouwbesluit artikel 6.20)*

In de woonfunctie zijn vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot de uitgang van de woonfunctie alle besloten ruimten die gepasseerd worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. *(Bouwbesluit art. 6.21.1) Noot; het portaal moet zijn voorzien van een rookmelder.*

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie zoals aangegeven in artikel 6.20 heeft ook een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575. Voor deze installatie dient een Programma van Eisen ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Het beheer, de controle en het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie voldoet aan de NEN 2654-2. De ontruimingsalarminstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties. *(Bouwbesluit art. 6.23 lid 1 t/m 5) Noot; de ontruimingsinstallatie en de omvang is niet op tekening aangegeven. Er dient een Programma van Eisen te worden ingediend bij het bevoegd gezag.*

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie heeft een ontruimingsplan dat is opgesteld conform de Nederlandse Technische Afspraken (NTA) (NTA 8112-serie). *(Bouwbesluit art. 6.23.6) Noot; u dient een ontruimingsplan op te stellen conform de NTA 8112-serie en dit voor gezien aan te bieden aan het bevoegd gezag.*

Om een beginnende brand te kunnen blussen moeten er brandslanghaspels worden aangebracht. Met de brandslanghaspel moet elk punt in een gebouw bereikt kunnen worden. Dit is gebaseerd op de brandslanglengte en 5 m worplengte. Voor de bepaling van het aantal brandslanghaspels moet gerekend worden met de gecorrigeerde loopafstand. Een brandslanghaspel mag een lengte hebben van niet meer dan 30 meter, is aangesloten op de waterleiding conform artikel 6.12, heeft bij het mondstuk een statische druk van tenminste 100 kPa en een capaciteit van 1,3 m³/h bij gelijktijdig gebruik van 2 brandslanghaspels. *(Bouwbesluit art. 6.28 lid 1,2,3 en 4) Noot; daar de zorgfunctie kleiner is dan 500 m² is het officieel niet nodig om brandslanghaspels te projecteren, toch zou ik u willen adviseren deze aan te brengen.*

Omdat onvoldoende of geen brandslanghaspels aanwezig zijn dan wel bepaalde ruimten niet met water kan worden bestreden om een beginnende brand te blussen dienen draagbare of verrijdbare blustoestellen te worden aangebracht. Voor de projectering van de blustoestellen kan gebruik gemaakt worden van de NEN 4001. *(Bouwbesluit art. 6.31.1) Noot; indien geen brandslanghaspels worden geprojecteerd dienen er blusapparaten te worden aangebracht conform NEN 4001.*

Op grond van artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht moet ten minste twee maanden voor de ingebruikneming van het pand door de rechthebbende op het gebruik van die inrichting een gebruiksvergunning worden aangevraagd. Aanvragen kunnen gedaan worden via <https://www.omgevingsloket.nl>.

11. Meld bij de provincie dat u grondwater aan de bodem gaat onttrekken, bijvoorbeeld bij het bemalen van putten. Zorg ervoor dat daarbij de grondwaterstand in de directe omgeving niet daalt. Daardoor kunnen funderingen en bouwwerken namelijk schade oplopen (art. 4.7 BV). Voert u het water dat uit de put komt af op een sloot? Dan hebt u daarvoor een vergunning nodig van Waterschap De Dommel;



12. Laat een gecertificeerd installatiebedrijf water, gas en elektriciteit installeren. Lever hiervan een bewijs in vóór de gereedmelding van het bouwwerk. Als u de installaties door anderen laat verrichten, moet u deze laten controleren door een gecertificeerd bedrijf. Lever het rapport van die keuring voordat u het bouwwerk in gebruik neemt bij ons. U kunt het beste van tevoren contact opnemen met het energiebedrijf voor informatie over de aansluitwensen of –voorwaarden;
13. Neem het gebouw pas in gebruik nadat u een gebruiksvergunning hebt gekregen die een brandveilig gebruik garandeert (art. 6.1.1 BV);
14. De riolering moet uitgevoerd worden als een gescheiden systeem, waarbij voor de drainage, hemelwaterafvoer en voor de vuilwaterafvoer aparte rioleringsystemen aanwezig moeten zijn. Voor de aansluiting neemt u contact op met het team Ruimtelijke beheer van de gemeente Oirschot;
15. U zorgt voor bescherming tegen geluid van installaties conform afdeling 3.2 van het Bouwbesluit. Zoals in artikel 3.9 staat omschreven met een maximale karakteristiek installatie- geluidniveau van 30 dB;
16. U zorgt voor bescherming tegen geluid tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties conform afdeling 3.4 van het Bouwbesluit. Voor een karakteristiek lucht- geluidverschil voor een verblijfsgebied is de minimale eis 52dB en voor niet verblijfsgebied 47dB. De maximale eis voor een karakteristiek lucht- geluid van een verblijfsgebied is 54dB en een niet verblijfsgebied 59dB;
17. Overhandig aan Bouwtoezicht uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden een geluidsberekening conform NEN 5077 en detaillering van de aansluiting van de binnenwanden en de vloeren tussen de wooneenheden;
18. U zorgt voor beperking van galm conform afdeling 3.3 van het Bouwbesluit;
19. U zorgt ervoor dat er voldoende ventilatie aanwezig is conform afdeling 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit;
20. Overhandig aan het Bouwtoezicht uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden een stroomschema aangegeven op een overzichtstekening per verdieping;

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

21. U zorgt dat de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas voldoet conform afdeling 3.8 van het Bouwbesluit;
22. U zorgt ervoor dat er geen uit de grond afkomstige schadelijke stoffen of straling de woning kunnen binnendringen conform afdeling 3.9 van het Bouwbesluit;
23. U zorgt ervoor dat de opstelplaats van het stooktoestel zich niet in de verblijfsruimte bevindt;
24. zorgt voor voldoende bereikbaarheid en toegankelijkheid van ruimtes conform afdeling 4.4 van het Bouwbesluit. In deze afdeling staat onder andere vermeld dat de eis van deze personenlift rolstoeltoegankelijk is en dat de liftkooi een minimale maatvoering heeft van 1,05m x 2,05m;
25. U zorgt ervoor dat de opstelplaatsen zijn conform afdeling 4.7 van het Bouwbesluit;
26. U zorgt ervoor dat energiezuinigheid (RC minimale waarde 3,5 m².K/W, EPC 0.6) voldoet aan afdeling 5.1 van het Bouwbesluit. Let op dat de aangehouden oppervlakte in epc berekening overeen komt met de gebruiksoppervlakte. Ook de oppervlakte van de PV paneel, aangegeven op tekening van het dak, moet overeen komen met epc berekening. De lengte van de leidingen van het warmtapwater dient kleiner te zijn dan 6m en diameter groter dan 10mm;
27. U zorgt dat er in de meterkast een voorziening voor gas aanwezig is welke is aangesloten op het distributienet conform afdeling 6.2 van het Bouwbesluit;
28. U zorgt ervoor dat er een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën aanwezig is conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit;
29. U zorgt ervoor dat er een voorziening voor de afvoer van hemelwater aanwezig is conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit. Let op dat de noodafvoeren dienen voldoende diameter te hebben;



30. Stel het Bouwtoezicht onmiddellijk in kennis als u klaar bent met (art. 4.12 BV):

- putten;
- grond- en huisaansluitingen van riolering;
- leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- het totale bouwwerk;

31. U zorgt voor een goede bereikbaarheid bij een toegang van gebouwen voor gehandicapten conform afdeling 6.10 van het Bouwbesluit.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

- geen voorschriften aanvullend op de aanvraag van toepassing.

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoek adres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

