



Ontwerp omgevingsvergunning (Wabo artikel 2.1, 2.2 en 2.10)

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 december 2021 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van project Zuidwand (62 appartementen en commerciële plint, bestaande uit 1.750 m² BVO supermarkt en 2.695 m² BVO overige detailhandel) aan Sint Agathaplein te Boekel. De aanvraag is geregistreerd onder Z/047548 en vergunningnummer 20210167. Op deze omgevingsvergunning is de gemeentelijke coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal verleend worden onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning zal verleend worden voor de volgende activiteit:

- bouwen van een bouwwerk

Onderdeel van het ontwerpbesluit vormen:

1. De voorschriften
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden

Procedure

Van toepassing is afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. Onderhavige omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van de coördinatieregeling.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en worden als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. Aanvraagformulier 6561039, datum ontvangst d.d. 2-12-2021;
- 1a. Plattegronden 17-1914, d.d. 01-12-2021 BA102 t/m 110;
2. Bouwbesluitberekeningen, blad BA-920 d.d. 24-01-2022;
3. Bouwbesluittekeningen, blad BA.920.00 t/m BA.920.04 en BA.920.10 t/m BA.920.32, wijz. A d.d. 24-01-2022;
4. Gevels, blad BA.200, wijz. A d.d. 24-01-2022;
5. Constructie doorsnede nr. 18.517 DO-13 d.d. 03-12-2021;
6. Constructie plattegronden nr. 18.517 DO-01 t/m DO-12 d.d. 03-12-2021;
7. Constructie beschouwing nr. 18.517 d.d. 03-12-2021;
8. Details nr. 17-1914 blad BA.700.226, wijz. A d.d. 24-01-2022;
9. Geluidsrapportage doc. 2102/001/MD-01 versie 0, d.d. 12-02-2021;
10. Nagalmberekening, versie 01_001 d.d. 15-03-2018;
11. Gelijkwaardigheid rapportage, kenmerk 9096N01a, d.d. 01-11-2021;
12. Palen en fundering, nr. 18.517 DO-101 t/m DO-103, d.d. 03-12-2021;

13. Plattegrond bgg links BA.100, projectnr. 17-1914, wijzig. A d.d. 24-01-2022;
14. Plattegrond bgg rechts BA.101, projectnr. 17-1914, wijzig. A d.d. 24-01-2022;
15. Productblad, LU-VE exchangers, d.d. 27-07-2020;
16. Brandoverslagrapportage, kenmerk 9096N02a, d.d. 01-11-2021;
17. Brandveiligheid rapportage, kenmerk 9096R01a, d.d. 01-11-2021;
18. Rc-waarde rapportage, d.d. 08-12-2021;
19. Situatietekening, nr. 17-1914, blad BA.001, wijz. d.d. 24-01-2022;
20. Tekening Nuts trace, Avijftien Advies in installatietechniek, d.d. 06-10-2021;
21. Tekening brandwerende voorzieningen, nr. 17-1914, blad DO.100 t/m 108 en DO.300 en 301, d.d. 01-10-2021;
22. Constructieve beschouwing, opdracht 18.517, d.d. 03-12-2020;
23. Overzicht constructie, nr. 18.517, blad DO.10, d.d. 03-12-2021;
24. Constructie doorsnede, blad DO.13 d.d. 03-12-2021;
25. Palen en funderingsplan Fase 1, blad DO.101 d.d. 03-12-2021;
26. Palen en funderingsplan Fase 2, blad DO.102 d.d. 03-12-2021;
27. BENG-berekeningen, 20201658 / 26235, d.d. 28-02-2022;
28. MPG-berekening, Boekel Centrumplan d.d. 15-02-2022;
29. Rioleringsplan Avijftien Advies in installatietechniek, d.d. 22-02-2022;
- A. Toelichting parkeren Zuidwand
- B. Tekening inrichting openbare ruimte (parkeren)

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 6 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden volledig worden ingediend:

1. Statische berekening inclusief stabiliteit;
2. Funderingsadvies voorzien van de nog te maken sonderingen;
3. Gemaatvoerd palenplan voorzien van peil t.p.v. N.A.P., paalpuntniveau t.o.v. N.A.P., sondeerpunten, voorstel paalwapening in geval van avegaarpalen en paalnummering;
4. Gemaatvoerde en gewapend funderingsoverzicht inclusief betonstempel;
5. Gemaatvoerde en volledig aangeschreven constructieve plattegronden;
6. Constructieve details van het gehele gebouw;
7. De ventilatieberekeningen van de appartementen en commerciële ruimtes dienen 3 weken voor aanvang van de start van de bouw aangeleverd te worden ter beoordeling aan burgemeester en wethouders;
8. Het woongebouw en commerciële plint dienen te voldoen aan de systeemeisen volgens artikel 6.55 van het Bouwbesluit;
9. Diverse voorwaarden t.b.v. brandveiligheid, zie kopje 'voorschriften';
10. Akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat het binnenniveau van de woningen voldoet.

Deze gegevens en bescheiden moeten voor de start van de werkzaamheden zijn goedgekeurd.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij gemeente Boekel, Postbus 99, 5427 ZH Boekel. Het mondeling indienen van een zienswijze is ook mogelijk. Hiervoor moet u vooraf een afspraak maken, neemt u hiervoor contact op met de gemeente via het telefoonnummer (0492) 326800.

Burgemeester en Wethouders van Boekel,

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van project Zuidwand (62 appartementen en commerciële plint) aan Sint Agathaplein te Boekel.

Procedureel	4
Voorschriften	5
Overwegingen	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 2 december 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Postbus 4
5386 ZG Geffen

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van project Zuidwand (62 appartementen en commerciële plint) aan
Sint Agathaplein te Boekel.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop op 29 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens gedeeltelijk ontvangen op 14 februari en 2 maart 2022. De beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning is verlengd met de door aanvrager gebruikte termijn voor het indienen van de gevraagde gegevens. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

Ter inzage legging

Gedurende 6 weken zal dit ontwerp van deze beschikking ter inzage liggen en kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen. Daarna zullen burgemeester en wethouders eventuele zienswijzen beantwoorden en een definitief besluit nemen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk.

1. De uitvoering moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.
2. Met de bouwwerkzaamheden dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt. Tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden mogen deze werkzaamheden niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen. Indien binnen deze termijn niet is begonnen met de werkzaamheden of de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen, kunnen burgemeester en wethouders op grond van het gestelde in artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning intrekken.
3. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet. (artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012)
4. De start van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, dient ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk gemeld te worden bij de afdeling Bouwen en Wonen (artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012). Dit kan via: www.boekel.nl/form/start-en-gereed-melding-bouwwerk/.
5. De start van betonstortwerkzaamheden dient ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden gemeld te worden bij de afdeling Bouwen en Wonen in verband met eventueel uit te voeren controles. Dit kan telefonisch via 0492 – 32 68 00.
6. Als tijdens de bouwwerkzaamheden ook gesloopt moet worden dan moet u mogelijk ook een sloopmelding indienen. Als een sloopmelding nodig is mag u pas starten met de bouwwerkzaamheden die samengaan met de sloopwerkzaamheden als de sloopmelding is ingediend en u van de gemeente hiervan een ontvangsbevestiging heeft gekregen. Meer informatie over de sloopmelding vindt u op onze website www.boekel.nl.
7. Minimaal 6 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de constructieberekeningen en –tekeningen ter goedkeuring te worden aangeboden bij burgemeester en wethouders. Er mag pas gestart worden met de desbetreffende bouwwerkzaamheden nadat de constructieberekeningen en –tekeningen akkoord zijn bevonden.
8. Minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de ventilatieberekeningen van de appartementen en commerciële ruimtes ter beoordeling te worden aangeleverd aan burgemeester en wethouders.

9. Het woongebouw en de commerciële plint dienen te voldoen aan de systeemeisen volgens artikel 6.55 van het Bouwbesluit.
10. Minimaal 6 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moet een akoestisch onderzoek worden aangeboden bij Burgemeester en Wethouders, waarmee wordt aangetoond dat het akoestisch klimaat in de woningen (het binnenniveau) wordt gegarandeerd.
11. Voor de ingebruikname van het bouwwerk moeten 62 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden worden.

Diverse voorwaarden t.b.v. brandveiligheid

12. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet aan onderstaande voorwaarden zijn voldaan:

**Bouwbesluit 2012 art. 2.10*

Voor de staalprofielen die behandeld worden met een brandwerende coating moet de benodigde brandwerendheid rekenkundig bepaald worden met de daarbij behorende laagdikte van de coating in relatie met artikel 2.10 van het Bouwbesluit. Voor het aanbrengen van de brandwerende coating moeten de berekeningen met de bijbehorende laagdikte per profiel ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden overlegd. De brandwerende coating wordt pas aangebracht na goedkeuring van de berekening.

**Bouwbesluit 2012 art. 2.10*

De applicatie van de brandwerende coating moet worden aangebracht volgens de richtlijn 'kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating' van de vereniging Bouwen met Staal, 2^{de} druk.

13. Vóór ingebruikname van het bouwwerk of een deel van het bouwwerk, moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

**Bouwbesluit 2012 art. 6.20 lid 1 en 5 / art. 6.23 lid 1*

Voor de borging van de kwaliteit moet het branddetectiebedrijf een installatie-attest verstrekken bij oplevering. Hierin wordt verklaard dat de brandmeldinstallatie voldoet aan de in het PvE vastgelegde eisen en tevens dat alle toegepaste componenten en onderdelen van de installatie voldoen aan de gestelde eisen van functionaliteit, kwaliteit en compatibiliteit zoals vastgelegd in deze norm en de onderliggende NEN-EN 54-normen.

**Bouwbesluit 2012 art. 6.20 lid 6*

Voor de borging van de kwaliteit moet de brandmeldinstallatie worden voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op basis van de door de regeling Bouwbesluit 2012 aangestuurde versie van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.

**Bouwbesluit 2012 art. 6.23 lid 4*

Voor de borging van de kwaliteit moet de ontruimingsalarminstallatie worden voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op basis van de door de regeling Bouwbesluit 2012 aangestuurde versie van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.

**Bouwbesluit 2012 art. 6.28 lid 4*

De brandslanghaspels moeten:

- Aangesloten zijn op een voorziening voor drinkwater;

- Een slang hebben met een statische druk van niet minder dan 100 kPa, en een capaciteit hebben van 1.3 m³/h, bij gelijktijdig gebruik van twee brandslanghaspels.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wabo

1. De vergunninghouder draagt er zorg voor dat hij voor alle betreffende activiteiten behorende bij dit project over een (deel)vergunning in het kader van de Wabo beschikt.

Ontvankelijkheid

1. De aanvraag vergunning is ingediend op 2 december 2021.
2. Op 29 december 2021 is aanvrager in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens in te dienen voor de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de indieningsvereisten in artikel 7.2 van de Mor.
3. Aanvrager heeft op 14 februari en 2 maart 2022 de gevraagde gegevens ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is dan ook ontvankelijk verklaard op die datum.
4. De beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning is verlengd met de door aanvrager gebruikte termijn voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Bestemmingsplan

1. Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel waarbinnen de bestemming Centrum van toepassing is.

Bouwbesluit 2012 en overige regelingen

1. Aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening mits aan bovenstaande voorschriften wordt voldaan.