

Rooymans van Boxtel Bouwmanagement
t.a.v. dhr. J.P. Rooymans
Biesterweg 69
5615 AG Eindhoven

Uw brief van
31 oktober 2011

Uw kenmerk
OV 2011.195

Afdeling/Ambtenaar
Publiekszaken/ J. Keeris
Doorkiesnr.: (040) - 2282500

Onderwerp
Concept Omgevingsvergunning

Ons kenmerk
OV 2011.195 Bouwen 119
woningen Brabantiaarterrein

Datum
22 december 2011

Geachte heer Rooymans,

U heeft op 31 oktober 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 119 woningen. Het project is gelegen op het perceel **Brabantiaaan 1** te Waalre. In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bij deze brief bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Publicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Schakel. Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend en die zich niet met dit besluit kunnen verenigen kunnen op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroepschrift indienen bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch sector Bestuursrecht Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de datum van verzending van de brief waarin het besluit is opgenomen, aan degene(n) tot wie het besluit zich rechtstreeks richt.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:

1. de naam en het adres van appellant;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
4. de gronden van het beroep (motivering).

Bij het beroepschrift dient een kopie van het besluit waarop het beroep betrekking heeft, te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het indienen van het beroepschrift niet betekent dat het besluit wordt opgeschort. Om die reden bestaat de mogelijkheid om op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening te doen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning bent u ingevolge de legesverordening leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u bijgaand een nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Handhaving in afwijking van de verleende omgevingsvergunning

Het is niet toegestaan af te wijken van de verleende omgevingsvergunning. Wij raden u dan ook aan om eventuele wijzigingen zo snel mogelijk af te stemmen met de toezichthouder van de gemeente, bereikbaar per email handhaving@waalre.nl of per telefoon 040-2282500.

Nadere richtlijnen

Met het verlenen van de vergunning zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. U dient deze nog aan te vragen.

Bijlagen

- I. Besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten:
 - a. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
 - b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

2. Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen;
3. Verklaring van geen bedenkingen

Tot slot wensen wij u succes met de uitvoering van de werkzaamheden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Waalre,
Voor dezen,

Dhr. Ing. J. van der Vleut
Teamleider Vergunningen

BESLUIT

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Wij, burgemeester en wethouders, hebben op 31 oktober 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 119 woningen en een ontmoetingsruimte. De aanvraag gaat over locatie Brabantiaaterein (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C, nummer 1256. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer OV 2011.195 .

Het project bestaat uit de volgende activiteiten als bedoeld in de Wabo:

- Bouwen
- Planologisch gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo.

Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project. Deze staan elders in dit besluit vermeld.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen waarom wij tot verlening van de omgevingsvergunning over gaan vindt u eveneens per onderdeel verder op in dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - **Bouwen bouwwerk, bouwen 119 woningen.**

2. het gebruik maken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.. Het betreft de volgende bouwwerken en / of gronden:
- **Bouwen 119 woningen** gelegen op het perceel **Brabantiaalaan 1** te **Waalre**, kadastraal bekend gemeente **Aalst**, sectie **C** nummer **1256**. Zie bijgevoegde situatie.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met de datum ontvangst **30 oktober 2011**
- **Documenten volgens documentenlijst**

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op **25 november 2011** aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op **21 december 2011** zijn ontvangen.
- De beslissing op uw aanvraag is op **21 december 2011** verlengd met een termijn van 6 weken, omdat **uw aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.**

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld. Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen zijn terug te vinden als bijlage, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de vergunning.

Beroepsclausule

Rechtsmiddelen (beroep en voorlopige voorziening)

Belanghebbenden, die tijdig zienswijzen hebben ingediend, en die zich niet met dit besluit kunnen verenigen, kunnen op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de datum van verzending van de brief waarin het besluit is opgenomen, aan degene(n) tot wie het besluit zich rechtstreeks richt. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:

1. de naam en het adres van appellant;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
4. de gronden van het beroep (motivering).

Bij het beroepschrift dient een kopie van het besluit waarop het beroep betrekking heeft, te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het indienen van het beroepschrift niet betekent dat het besluit wordt opgeschort. Om die reden bestaat de mogelijkheid om op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening te doen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid. De brochure is digitaal beschikbaar en op te vragen bij team Vergunningen telefoonnummer 040-2282500.

Waalre, 21 december 2011,

Burgemeester en wethouders van Waalre,
Voor dezen,

Dhr. ing. J. van der Vleut
Teamleider Vergunningen

Verzenddatum:

Bijlage voorschriften en overwegingen

CONCEPT

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER A WABO

VOORSCHIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Alle artikelen uit de bouwverordening van de gemeente Waalre en uit het Bouwbesluit 2003, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 4.2 van de bouwverordening, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Op grond van artikel 2.7 Moet u moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel (2-voud).
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
- * Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- * Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail handhaving@waalre.nl of per telefoon 040-2282500.

7. Op grond van artikel 4.4 van de bouwverordening dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op nemen met uw toezichthouder.

Riolering:

8. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door team Civiel, 040-2282500. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Waalre voor de hemelwater afvoer grijs en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 2.7.6 vijfde lid van de bouwverordening gemeente Waalre 2010 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan “Aalst” geldt. Het plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de voorschriften. Zie hierover de bijlage omtrent de bijlage 2 (de activiteit ‘het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan’).

Bouwbesluit 2003

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

CONCEPT

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER C WABO JUNCTO ARTIKEL 2.12, EERSTE LID, ONDER A, ONDER 3.

VOORSCHIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Alle artikelen uit de bouwverordening van de gemeente Waalre en uit het Bouwbesluit 2003, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 4.2 van de bouwverordening, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Op grond van artikel 2.7 Mo moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel (2-voud).
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
- * Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- * Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail handhaving@waalre.nl of per telefoon 040-2282500.

7. Op grond van artikel 4.4 van de bouwverordening dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op nemen met uw toezichthouder.

Riolering:

8. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door team Civiel, 040-2282500. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Waalre voor de hemelwater afvoer grijs en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 2.7.6 vijfde lid van de bouwverordening gemeente Waalre 2010 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

OVERWEGINGEN

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Aalst" geldt. Uw plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de voorschriften omdat de nieuw te bouwen woningen en ontmoetingsruimte niet passen binnen de bestemming 'bouwvlak bedrijfsdoeleinden' en 'bedrijfsdoeleinden'. Hierdoor is er strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo, is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Wij hebben gekeken of er middels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo of middels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo medewerking mogelijk was aan het bouwplan. Dit is echter niet het geval.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan dit bouwplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing, het onderstaande en de hieronder genoemde voorwaarden zijn wij van oordeel, dat dit plan hieraan voldoet..

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12 lid I onder a sub 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (BOR)). De gemeenteraad heeft hiertoe inmiddels een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het bouwplan wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing voor de duur van zes weken ter inzage gelegd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.