

Burgemeester en wethouders van Waalre

Gezien de aanvraag van de heer E.M.M. Brouns en mevrouw A.M. van Hecking Colenbrander, nr. 2010.23, d.d. 21 december 2009, om bouwvergunning voor de herbouw van het pand aan de Eindhovenseweg 77 te Waalre en realiseren van een tandartspraktijk aldaar middels een functiewijziging;

Overwegen:

- dat de aanvraag om bouwvergunning in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Aalst” en de bestemming “Woondoeleinden”;
- dat in verband hiermee en gezien het bepaalde in artikel 44, lid 1 sub c van de Woningwet de gevraagde bouwvergunning zou moeten worden geweigerd;
- dat gezien het bepaalde in artikel 46, lid 3 van de Woningwet een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden verleend na het vaststellen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, tevens moet worden beoordeeld als een verzoek tot het vaststellen van een dergelijk projectbesluit;
- dat de gemeenteraad van Waalre op 16 september 2008 de bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro voor bepaalde categorieën gevallen heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders;
- dat de voorliggende aanvraag behoort tot de categorieën gevallen ten aanzien waarvan de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbesluit heeft gedelegeerd;
- dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.10, lid 2 Wro, welke als bijlage is bijgevoegd en wordt geacht onderdeel uit te maken van dit besluit;
- dat het pand gezien de wettelijke geluidsnormen na verlenen van de gevraagde vergunning, enkel geschikt is voor een kantoorfunctie;
- dat het ontwerp van het projectbesluit en het bijbehorende ontwerpbesluit tot verlening van de bouwvergunning, met de daarbij behorende stukken, op grond van het bepaalde in artikel 3.11, lid 1 Wro, artikel 46, lid 4 van de Woningwet en afdeling 3:4 Awb van 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 ter inzage hebben gelegen;
- dat gedurende de periode van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

- dat er gezien de bepalingen van artikel 6.12, lid 2 Wro kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Gelet op de bepalingen van artikel 3.10 en artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening:

Besluiten:

- I. Een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen ten behoeve van het realiseren van een tandartspraktijk op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie E, nr. 1367 en nr. 2740, plaatselijk bekend Eindhovenseweg 77 te Waalre;
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- III. Aan de heer E.M.M. Brouns en mevrouw A.M. van Hecking Colenbrander, een bouwvergunning te verlenen voor de herbouw van het pand gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie E, nr. 1367 en nr. 2740, plaatselijk bekend Eindhovenseweg 77 te Waalre, overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bescheiden;

Waalre, 23 november 2010

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris, de burgemeester,



mw. mr. A.G.M. van der Knaap



mr. H.C.R.M. de Wijkerslooth

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.

Verplichtingen voor, tijdens en bij voltooiing van de bouw.

Alle hierna genoemde verplichtingen maken deel uit van de vergunning en zijn daardoor bindend. Wij willen u erop wijzen dat uw aannemer op de hoogte dient te zijn van diverse verplichtingen zoals deze hierna genoemd worden. Wij adviseren u daarom uw aannemer een kopie van deze verplichtingen te overhandigen.

Algemeen

1. De bouw dient te geschieden overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en gewaarmerkte bescheiden en overeenkomstig het Bouwbesluit en de bouwverordening.
2. Tijdens de uitvoering van het werk dienen de in rood op de tekening(en) aangegeven bemerking(en) c.q. correctie(s) als zodanig uitgevoerd te worden.
3. De bouwvergunning inclusief bijbehorende tekeningen en voorwaarden (en voor zover van toepassing andere vergunningen, ontheffingen en bouwveiligheidsplan) dienen op de bouwplaats aanwezig te zijn. Indien de controlerend ambtenaar daarom vraagt dienen deze gegevens ter inzage te worden gegeven.
4. Contactgegevens:
Voor het aanvragen/melden van de onderstaande werkzaamheden en het aanvragen van andere noodzakelijke vergunningen dient u contact op te nemen met de volgende teams binnen de gemeente Waalre:
 - a. Kennisgevingen aan bouwtoezicht - Team Handhaving tel. 040-2282610
 - b. Uitzetten bouwwerk en bepalen peilhoogte - Team Diva tel. 040-2282557
 - c. Aanvraag aansluiting op gemeenteriool - Team Civiel en Verkeer tel. 040-2282688
 - d. Aanvraag inritvergunning - Team Civiel en Verkeer tel. 040-2282689
 - e. Melding in kader van Wet Milieubeheer - Team Vergunningen tel. 040-2282673
5. Belangen van derden dienen te worden gerespecteerd. Het bouwen voorbij de perceelsgrens of op gronden waarop zgn. 'recht van overpad' rust, is niet toegestaan zonder toestemming van belanghebbende(n). Ondanks het feit dat u nu bouwvergunning heeft verkregen, kunnen derden via privaatrechtelijke procedures de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden bij team Handhaving

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden:

6. Constructieve, technische en installatietechnische gegevens en berekeningen (in 2-voud):
 - a. Constructieve gegevens en berekeningen volgens bijgevoegde checklist (zie Bijlage I).
 - b. Technische en installatietechnische gegevens en berekeningen volgens bijgevoegde checklist (zie Bijlage II).

Uiterlijk 2 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden:

7. Gegevens uitvoering:
 - a. Indien voorafgaande dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in die gegevens moeten deze binnen 2 dagen aan team Handhaving worden medegedeeld.

Indien de werkzaamheden zijn gestart voordat bovenstaande gegevens door Burgemeester en wethouders zijn goedgekeurd zullen de bouwwerkzaamheden door team Handhaving geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd. Om te voorkomen dat uw voorgenomen startdatum van de werkzaamheden in het gedrang komt als blijkt dat de ingediende gegevens nog door u gecorrigeerd cq aangevuld moeten worden, adviseren wij u deze uiterste termijn niet af te wachten maar de gevraagde gegevens reeds eerder in te dienen.

Kennisgevingen aan de gemeente en of derden

8. Kennisgevingen aan het bouwtoezicht (artikel 4.5 bouwverordening):
Tenminste 2 dagen voor de aanvang van elk van de hierna genoemde onderdelen in het bouwproces moet team Handhaving (zie punt 4 Contactgegevens) in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden (inzenden van het groene kaartje), ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen
 - b. aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden
 - c. het storten van de fundering c.q. het heien/boren van funderingspalen
 - d. het storten van beton (begane grondvloer/verdiepingsvloeren/in het werk te storten onderdelen).
9. Start bouwwerkzaamheden (artikel 4.1 bouwverordening):
Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning moet met de bouw worden begonnen en de werkzaamheden mogen niet langer dan 26 weken stilliggen. Indien u hieraan niet voldoet kunnen Burgemeester en wethouders de bouwvergunning intrekken. Indien u geen gebruik maakt van de vergunning verzoeken wij u dit schriftelijk aan ons mede te delen.
10. Gereedmelding (artikel 4.12 bouwverordening):
Team Handhaving dient direct in kennis te worden gesteld van de voltooiing van de werkzaamheden en als voldaan is aan de in de vergunning gestelde voorschriften (inzenden rode kaartje).
11. Uitzetten bouwwerk (artikel 4.4 bouwverordening):
Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens namens Burgemeester en wethouders:
 - a. Het bouwpeil is aangegeven en/of
 - b. De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.U dient hiervoor tijdig contact op te nemen met het team Diva (zie punt 4 Contactgegevens).
12. Aansluiting op het gemeenteriool:
Voor het aanvragen van aansluiten op het gemeenteriool dient u tijdig contact op te nemen met team Civiel en Verkeer (zie punt 4 Contactgegevens). De aansluiting op het gemeenteriool mag niet eerder worden aangeaard alvorens deze door de controlerend ambtenaar van team Civiel en Verkeer is gekeurd en akkoord is bevonden. De riolering moet worden uitgevoerd als een gescheiden systeem.
13. Nutsvoorzieningen:
Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met het nutsbedrijf voor de aansluitingen van de nutsvoorzieningen. De aansluitingen dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde artikelen in het Bouwbesluit.
14. KLIC-melding:
Bij werkzaamheden waarbij de grond geroerd wordt (o.a. graafwerkzaamheden, indrijven van funderingspalen en damwanden, sonderingswerkzaamheden e.d.) wordt u verzocht een melding van deze werkzaamheden te doen bij het Kabel en Leidingen Informatie Centrum (KLIC), bereikbaar via telefoonnummer 0800-0080 of via www.klic.nl.

Overige benodigde vergunningen

15. Inritvergunning:
U dient een inritvergunning aan te vragen voor het gebruik van gemeentegrond voor het bereiken van u perceel. U kunt hiervoor contact opnemen met team Civiel en Verkeer (zie punt 4 Contactgegevens).
16. Melding Wet milieubeheer:
Op grond van het activiteitenbesluit (Wet milieubeheer) dient u wijzigingen of uitbreidingen door te geven via aim.vrom.nl Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met Team Vergunningen, 040-2282673

Van bovengenoemde vergunningen zijn digitale aanvraagformulieren beschikbaar op www.waalre.nl

Welstand

17. Met het werk mag niet worden begonnen alvorens monsters van de toe te passen buitenmaterialen zijn goedgekeurd door team Vergunningen (artikel 12 Woningwet).
18. De toe te passen buitenmaterialen moeten qua vorm en kleur overeenstemmen met de toegepaste buitenmaterialen in het bestaande werk (artikel 12 Woningwet).
19. Het buitenschilderwerk moet qua systeem en kleur overeenstemmen met het buitenschilderwerk van het bestaande werk (artikel 12 Woningwet).

Bouwterrein

20. De opslag van bouwmaterialen op wegen of wegbermen is verboden.
21. Bodemverontreiniging:
Er is aan u vrijstelling verleend ingevolge het bepaalde in art. 2.1.5 en art. 2.4.1. van de gemeentelijke bouwverordening (verplichting tot indienen onderzoeksrapport bodemverontreiniging). Opgemerkt wordt dat deze vrijstelling niet inhoudt dat de bodem niet is verontreinigd. Wij wijzen u erop dat bij afvoer van de grond van uw bouwperceel naar een andere locatie eisen kunnen worden gesteld door degene die de grond aanneemt (Bouwstoffenbesluit).
22. Bemalen van bouwputten (artikel 4.7 bouwverordening):
Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
23. Veiligheid op het bouwterrein (artikel 4.8 bouwverordening):
Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat moet zodanig geschieden dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, percelen en hun gebruikers. Daarnaast moeten machines en werktuigen in een zodanige toestand worden achtergelaten, dat deze niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld. Het is verboden om stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.
24. Afscheiding van het bouwterrein (artikel 4.9 bouwverordening):
Het terrein waarop wordt gebouwd of waarvan grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende perceel zijn afgescheiden indien er gevaar of hinder kan optreden. Het verkeer moet zo min mogelijk hinder ondervinden van deze afscheiding en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd. Indien het bouwtoezicht dit nodig acht dient het terrein te worden bewaakt wanneer er niet wordt gewerkt.
25. Veiligheid van hulpmiddelen (artikel 4.10 bouwverordening):
Hulpmiddelen zoals afscheidingen, ladders, steigers, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten veilig zijn en geen gevaar, schade of hinder veroorzaken.
26. Bouwafval (artikel 4.11 bouwverordening):
 - a. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - 1) de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);

- II) steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - III) glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - IV) overig afval.
- b. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
27. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden **asbest** wordt aangetroffen dient u direct te stoppen met de werkzaamheden en dit te melden aan team Handhaving. In overleg met team Vergunningen zal zij bekijken of u kunt volstaan met een sloopmelding of dat u een sloopvergunning dient aan te vragen (artikel 8.1 en 8.2 bouwverordening).

Opmerkingen

28. Het bedrijfspand voldoet aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit, maar wij attenderen u erop dat de **Arbo-wet** (veiligheid werknemers) bouwtechnische eisen heeft die zwaarder kunnen zijn dan die in het Bouwbesluit. Informeer hier naar bij uw architect.
29. Indien u voor uw bouwplan meer dan 10 m³ per uur of dieper dan 30 m onder maaiveld water onttrekt zijn de bepalingen van de Provinciale Milieuverordening van de Provincie Noord-Brabant van toepassing. Voor de realisatie van uw bouwvergunning hebt u een ontheffing van de Provincie nodig. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het Bureau Grondwater van de Provincie Noord-Brabant, tel. 073- 6808092. Als het onttrokken grondwater wordt geloosd op oppervlaktewater dient u contact opnemen met waterschap De Dommel, tel. 0411-618618. Voor lozing op de riolering dient u contact opnemen met de afdeling Civiel en Verkeer van de gemeente Waalre, tel. 040-2282514.
30. Uw bouwplan is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaars beschermingszone), waardoor de bepalingen van de Provinciale Milieuverordening van de Provincie Noord-Brabant van toepassing zijn. Voor de realisatie van uw bouwvergunning hebt u een ontheffing van de Provincie nodig. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het Bureau Grondwater van de Provincie Noord-Brabant, tel. 073- 6808092 (LET OP: Criteria zijn: meer dan 2 meter in de grond of toepassing van een warmtepompsysteem).