



Archief

TOEGEZICHT
DOSSIER

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Nummer: BLA-2011-0526

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 augustus 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting de Zaligheden voor het bouwen van zorgappartementen. De aanvraag gaat over Hoofdstraat 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 45F, 45G, 45H, 45K, 47, 47A, 47B, 47C, 47D, 47E, 47F, 47G, 47H en 47J te Hoogeloon.

Aangevraagde activiteiten

Blijkens het ingediende aanvraagformulier is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik

Bevoegd gezag

Gelet op artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, zijn wij het bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er inhoudelijk en procedureel voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat alle voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden met elkaar worden afgestemd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. Op deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ontwerpbesluit

Wij willen de gevraagde omgevingsvergunning verlenen middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2:12, 1^o lid onder 3^o van de Wabo. Op 27 september 2011 hebben wij dit ontwerpbesluit gepubliceerd in De Lantaarn en zes weken ter inzage gelegd. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door belanghebbenden geen gebruik gemaakt.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van zorgappartementen. De aanvraag gaat over Hoofdstraat 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 45F, 45G, 45H, 45K, 47, 47A, 47B, 47C, 47D, 47E, 47F, 47G, 47H en 47J te Hoogeloon.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de aanvraag/vergunning:

- Aanvraagformulier Omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 24 augustus 2011
- Advies Brandweer Brabant-Zuidoost met stempeldatum ontvangst d.d. 25 oktober 2011
- Bouwtekening bladnummer 100 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 augustus 2011
- Bouwtekeningen bladnummers 101, 102, 103 en 104 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 oktober 2011
- Bouwtekeningen bladnummers 105 en 106 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 augustus 2011
- Bouwbesluit Rapportage 08-1571 met stempeldatum ontvangst d.d. 24 augustus 2011

- Verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 31 augustus 2011
- Constructietekeningen bladnummers B01, B02, B03 en B04 met stempeldatum ontvangst d.d. 27 september 2011
- Funderingsadvies 02P000965-adv-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2011
- Statische Berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2011
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 juli 2011

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen 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. U moet een kopie van het besluit op uw bezwaarschrift meesturen. Het is niet nodig om alle stukken uit de procedure aan de rechtbank te sturen. Als u beroep instelt, vraagt de rechtbank alle van belang zijnde stukken op bij het college van burgemeester en wethouders.

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 aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep hebt ingesteld. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen, omdat onmiddellijke uitvoering van het besluit voor u onherstelbare gevolgen kan hebben. U moet het verzoek sturen naar:

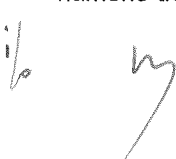
Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

U bent voor deze procedure extra griffierecht verschuldigd. U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Dit besluit treedt in werking indien de beroepstermijn is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit is ingekomen.

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,


J.W.G. van Bree, hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 27.057,50.

De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van € 1.486.500,00 (inclusief BTW).

Voor het betalen van de verschuldigde leges is een nota bijgevoegd.

Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

bouwactiviteit	€ 23.297,50
melding vooraf	€ 100,00
artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (buitenplanse afwijking)	€ 3.660,00

Bijlage 1

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van deze vergunning dient contact op te nemen met de afdeling Veiligheid & Handhaving van de gemeente Bladel (0497-361636 of e-mail: bouwmelding@bladel.nl):
 - bij het gereed zijn van het grondwerk;
 - ten behoeve van de controle van de riolering voordat de rioleringssleuf wordt gedicht;
 - minimaal twee dagen voordat de fundering en de vrijdragende vloeren worden gestort;
 - bij voltooiing van het bouwwerk.
- Met betrekking tot het peil en het uitzetten van het bouwwerk is het raadzaam vooraf contact op te nemen met het SSC de kempen (Team Gegevens) te Bergeijk (0497-511311);
- Het geheel moet worden gerealiseerd conform het bijgevoegde advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost d.d. 25 oktober 2011.
- Met de werkzaamheden mag niet gestart worden voordat bij de gemeente drie weken voor de start van de uitvoering in drievoud zijn ingediend de constructietekeningen en -berekeningen van alle constructie onderdelen.
- Vóór de aanvang van de werkzaamheden moet een gevelsteen en een dakpan aan de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu ter goedkeuring worden overgelegd.
- Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld dienen in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister erkende afgegeven verklaring. Bouwproducten zonder bovengenoemd certificaat of markering mogen worden toegepast mits gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut.
- Het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen terrein en moet afgevoerd worden via de riolering (of een in de omgeving aanwezige sloot).
- De buitendeuren en ramen van de verblijfsgebieden moeten zijn bezet met isolerend dubbelglas ($R_e=0,11 \text{ m}^2 \text{ k/W}$).
- De elektriciteitsvoorziening moet voldoen aan NEN 1010.
- De gasvoorziening moet voldoen aan NEN 1078.
- De watervoorziening moet voldoen aan NEN 1006.
- De daglichttoetreding moet voldoen aan NEN 2057.
- De meterruimte moet voldoen aan NEN 2768.
- De beperking van warmteverlies moet voldoen aan NEN 1068.
- De binnenriolering moet voldoen aan NEN 3215.
- De geluidwering moet voldoen aan NEN 5077.
- De vochtwering moet voldoen aan NEN 2690.
- De luchtverversing moet voldoen aan NEN 1087.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2.
- Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op een inwendige scheidingsconstructie tussen een woning en een niet in de woning gelegen ruimte.
- De voorziening voor de verbrandingslucht en rookafvoer moet voldoen aan NEN 2757.
- Indien tijdens het bouwen blijkt dat de grond, waarop gebouwd wordt, verontreinigd is dan dienen de bouwwerkzaamheden te worden gestaakt. Pas nadat de verontreiniging, onder goedkeuring van burgemeester en wethouders, is verwijderd mogen de bouwwerkzaamheden worden hervat.
- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, dienen de verdere werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, zijn de bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld stillegging van de werkzaamheden, melding aan de gemeente, het doen van onderzoek (PvE ter goedkeuring voorleggen) en zonodig het laten doen van opgravingen voor vergunninghouder.
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de verblijfsgebieden op de begane grond en de verdieping dient 20 minuten te bedragen.
- De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden systeem. De rioleringsbuis voor afvoer van het vuil water (DWA) moet worden uitgevoerd in een buis, roodbruin van kleur, met een afmeting van max. 125 mm. De rioleringsbuis voor afvoer van het hemelwater (HWA) moet worden uitgevoerd in een buis, grijs van kleur, met een afmeting van max. 160 mm.

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.

Bijlage 2

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 Gemeente Bladel;
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" 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 project is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Bladel;
- de welstandscommissie op 8 september 2011 heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen;

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 "Hoogeloon 2010" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat er meerdere woningen op het perceel worden toegevoegd terwijl de aanduiding voor de bouw van extra woningen ontbreekt, het bebouwd oppervlak aan aan- en bijgebouwen wordt overschreden en de maximaal voorgeschreven bouwhoogte wordt overschreden;
- op grond van het bepaalde in artikel 2.10, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- echter toch aan het project kan worden meegewerkt indien ten aanzien van dit aspect een ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend;
- het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 juli 2011
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning alsmede de op 24 augustus 2011 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende bescheiden met ingang van 27 september 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende deze termijn door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
- in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- er, gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de gevraagde ontheffing en omgevingsvergunning niet te verlenen.