gemeente
Haaren

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

Omgevingsvergunning **UV 21160**

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor “het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen”.

De aanvraag gaat over Langeweg/Piet Heestersstraat/Donatus te Haaren.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 21160.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen.

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 bouwen van een bouwwerk; artikel 2.1 lid 1 sub a.*
2. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan; artikel 2.1 lid 1 sub c.*

Onderdeel van het besluit vormen:
1. Het bouwen van 18 woningen en erfafscheidingen;
2. Het afwijken van het bestemmingsplan, De voorgestelde ontwikkeling is voor een deel gepland buiten het vigerende bouwvlak.

Procedure
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, voor “*het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”* aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij omgevingsvergunning
In de bijlage ‘tekeningen en documentenlijst d.d. 27 juli 2015’ worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken van de omgevingsvergunning.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Activiteit Bouwen
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend; Met de aanvang van de werkzaamheden kan pas dan worden gestart als de stukken zijn geaccordeerd en eventuele aanpassingen zijn doorgevoerd.
1. Leidingplan (HWA/DWA), in 2-voud;
2. Detailtekeningen/uitvoeringstekening van de uitwendige scheidingsconstructies conform het onderdeel geluid, (zie Bouwbesluitrapportage hoofdstuk 4), in 2-voud;
3. Tekeningen van de systeemvloeren, in 2-voud;
4. Wapeningstekeningen, in 2-voud;

Beroepsclausule
Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de *Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch*. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kadaster
Kadastraal bekend Haaren, gemeente Haaren;
sectie E nummer: 5502

Inhoudsopgave
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor "het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen" op Langeweg/Piet Heestersstraat te Haaren.

Procedure
De gevolgde procedure maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 3 van deze vergunning.

Overwegingen
De overwegingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 4 van deze vergunning.

Voorschriften
De voorschriften maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 6 van deze vergunning.

Voor aanvang werkzaamheden Bodemverontreiniging

1. De huidige bodemkundige situatie vormt een belemmering voor het plan. Voor aanvang van de realisering van het plan zal een sanering uitgevoerd moeten worden. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de uitvoeringswerkzaamheden en de milieukundige begeleiding (processturing en verificatie) door onafhankelijke en erkende bedrijven verricht moeten worden. Van de sanering dient een evaluatierapport ter goedkeuring aangeleverd te worden alvorens met de bouw gestart kan worden.

Opmerkingen
De opmerkingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 7 van deze vergunning.

Haaren, 27 juli 2015
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Frans Smoorenburg
Afdeling Gemeentewinkel

Procedureel UV 21160

Gegevens aanvrager
Op 19 december 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Hazenberg Bouw B.V., vertegenwoordigd door mevrouw E. Coenen-van Boekel.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen.

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

1. *Het bouwen van een bouwwerk; artikel 2.1 lid 1 sub a.*
2. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan; artikel 2.1 lid 1 sub c.*

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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
Tussen **29 mei 2015** en **9 juli 2015** heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Reactie Waterschap de Dommel op waterparagraaf
Waterschap De Dommel kan zich vinden in de voorgestelde wijze om het hemelwater via het hemelwaterriool op te vangen en af te voeren naar een reeds gerealiseerde en stroomafwaarts gelegen centrale hemelwatervoorziening.

Overwegingen UV21160

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Bouwen: *het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen*

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan
De aanvraag om omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met de regels van de bestemming “Wonen” van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Haaren”.

Welstand
Het plan is op 5 februari 2015 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij conformeren ons aan dit advies.

Bouwverordening
De aanvraag om omgevingsvergunning is onder voorschriften in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Bouwbesluit
De aanvraag om omgevingsvergunning is onder voorschriften in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

Activiteit Planologische afwijking; *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).* het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen

Omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1, sub a, 3^{o} Wabo

Onderwerp
In een brief van 10 januari 2014 heeft het college de eigenaar van de voormalige Boerenbondlocatie aan Langeweg 2 meegedeeld, dat wordt ingestemd met een ontwikkeling van deze locatie met grondgebonden woningen. Deze locatie in het centrum van Haaren ligt al heel lang braak. Deze locatie maakte destijds deel uit van het bestemmingsplan ‘Copalterreinen’. Op deze locatie geldt een onherroepelijke vergunning voor de realisatie van 26 dure appartementen. Gebleken is dat in de markt geen belangstelling bestaat voor dergelijke woningen en is realisatie dus niet mogelijk. Inmiddels is er een concrete partij die een ontwikkeling van deze locatie voorstaat met 18 huurwoningen en het bijbehorende openbaar gebied, inclusief parkeervoorzieningen.

Inmiddels geldt ter plaatse het bestemmingsplan ‘Kom Haaren’. De voorgenomen ontwikkeling past niet helemaal binnen het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de woningen is een verzoek om omgevingsvergunning ingediend. Om de vergunning voor de gewenste woningen te kunnen verlenen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Provinciaal beleid
Het initiatief past binnen de regels en uitgangspunten van de Verordening ruimte. De verordening ruime opteert voor zuinig ruimtegebruik. Dit initiatief voldoet volledig aan dit uitgangspunt door de bundeling van functies het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie.

Gemeentelijk beleid
Bestemmingsplan “Kom Haaren”
Op grond van het bestemmingsplan “Kom Haaren” heeft de projectlocatie “Langeweg 2” in Haaren de bestemming “Wonen”. De voorgestelde ontwikkeling is voor een deel gepland buiten het vigerende bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

Structuurvisie Haaren
De Structuurvisie is een strategisch document die richtlijnen geeft voor een goede samenhang tussen ruimtelijke vraagstukken en het daarvoor benodigde ruimtegebruik. Aangezien de locatie een herontwikkeling betreft van een vrijgekomen locatie midden in de kern is sprake van duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Ruimtelijke Onderbouwing
Het onderhavige initiatief, voor het bouwen van 18 grondgebonden middeldure huurwoningen, past binnen het gemeentelijke- en provinciale beleid. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan “Kom Haaren”.

Het project is getoetst aan:
- het vigerende beleid;
- de milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Wij stellen dat op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied verantwoord is.

Voorschriften UV21160

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen en Planologische afwijking: het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient contact op te nemen met afdeling Gemeentewinkel van de gemeente Haaren, tel. (0411) 627 282 of via de website www.haaren.nl Meldpunt Haaren (via de website kunt u de betreffende meldingen schriftelijk doorgeven en indien u een telefoonnummer vermeldt wordt u teruggebeld voor een afspraak):
    a. minimaal 2 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen ten einde het peil en de rooilijn/bebouwingsgrens op het bouwterrein te kunnen uitzetten resp. vast te kunnen leggen;
    b. zodra het grondwerk gereed is;
    c. ten behoeve van de controle van de riolering minimaal 1 dag voordat de rioleringssleuf wordt gedicht;
    d. minimaal twee dagen voordat de fundering (incl. fundering op palen), keldervloer, kelderwanden en vrijdragende vloeren worden gestort;
    e. minimaal 2 dagen voordat de constructieve onderdelen aan het zicht worden onttrokken;
    f. minimaal 2 dagen voordat de isolatie aan het zicht wordt onttrokken;
    g. bij voltooiing van het bouwwerk.
2. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
3. Ingevolge artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt met de (bouw)werkzaamheden.
4. Voor de aansluiting op het **gemeentelijk riool** dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411- 627282) in verband met de plaatsbepaling, hoogteligging en diameter.

5. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.
   In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente **schriftelijk toestemming** te vragen. Hiervoor dient u contact op te nemen met één van de beheerders van de afdeling Ruimte en Samenleving (tel. 0411 – 627282). Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV.
   De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.

Opmerkingen UV21160

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit Bouwen en Planologische afwijking: het bouwen van 18 woningen op voormalige boerenbondlocatie incl. erfafscheidingen

1. Uiterlijk 3 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient bij het Kabel en Leiding Informatie Centrum melding gemaakt te worden van de start van de werkzaamheden. Dit kan via nummer 0800-0080.
2. Het is niet toegestaan dat tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeente-eigendommen. De kosten voor de eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) zullen verhaald worden. In het geval u gebruik wenst te maken van gemeente-eigendommen voor de opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan ons schriftelijke toestemming te vragen.
3. DWA en HWA dienen op eigen terrein uitgevoerd te worden als een gescheiden rioolsysteem, in de kleur bruin resp. grijs. Koppeling van beide systemen dient nabij de perceelsgrens plaats te vinden. Aansluiting na koppeling, op het gemeenteriool dient uitgevoerd te worden in PVC met een maximale diameter van 125 mm.
4. Bij de aanleg van erfverhardingen die grenzen aan gemeentelijk eigendom dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282) in verband met de hoogteligging van aangrenzende verhardingen.
5. Leidingstroken gelegen vóór de bouwkavel moeten vrij blijven van bouwmaterialen om de aanleg van hoofdleidingen en huisaansluitleidingen volgens planning uit te kunnen voeren.
6. Bij de afvoer van grond van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat geen onderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan de eisen uit het Bouwstoffenbesluit. Dit houdt in dat de af te voeren grond (graafwerkzaamheden fundering en kelder) of eerst ter plaatse nader onderzocht moet worden of afgevoerd moet worden naar een hiervoor ingericht gronddepot.
7. Eventuele bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord Brabant, het Waterschap en de gemeente Haaren. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282).