

Bouwcombinatie Nuenen B.V.
Berg 4
5671 CC Nuenen

Behandeld door	: Wouters, R.	Uw brief van	: --
Doorkiesnummer	: 040-2631674	Uw kenmerk	: --
E-mailadres	: r.wouters@nuenen.nl	Ons kenmerk	: 2013.23990
Onderwerp	: Omgevingsvergunning fase 1 uitgebreid	Bijlage(n)	: --
Datum	: #(datum)#		

Geachte heer van Santvoort,

Burgemeester en wethouders hebben op 30 september 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor het gebruik van gronden (Nuenen West kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47) in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer N-HZ-2013-0107.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens:

- gelet op het verzoek van 30 september 2013 (artikel 2.21 Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning(Wabo));
- gelet op de gronden voor het beoordelen van de aanvraag in artikel 2.12 onderdeel 1 onder a, onderdeel 3° Wabo;
- gelet op artikel 2.1 en 2.5 Wabo;
- toestemming te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' van de bestemming 'Woongebied – 1'.
- gelet op de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van ...;

op ... de omgevingsvergunning fase 1 te verlenen.

De omgevingsvergunning fase 1 wordt verleend onder de bepaling dat de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Wettelijk kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom wordt de door u gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Inhoud omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning heeft een aantal stappen doorlopen. Welke stappen dit zijn leest u onder het onderdeel procedureel.

Procedureel

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het gebruik van gronden (Nuenen West kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47) in strijd met het bestemmingsplan.

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

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 – het college van burgemeester en wethouders - om de 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 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 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 #(datum start ter inzage legging)# en #(datum einde ter inzage legging)# heeft een ontwerpbesikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is #(geen)# gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn #(niet)# binnen de termijn van ter inzage naar voren gebracht. #(Let op: indien zienswijzen niet op tijd naar voren zijn gebracht)#.

Alleen belanghebbenden zijn bevoegd zienswijzen naar voren te brengen. Uit onderzoek is gebleken dat door belanghebbenden zienswijzen naar voren zijn gebracht

##(Motiveren)##

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
#(samenvatting zienswijzen)#.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
#(reactie op zienswijze(n))#.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst artikel 6.5 van de Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a, onder 3°, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad met het verzoek om in haar raadsvergadering van #(datum)# te reageren.

Op #(datum)# hebben wij van de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de gemeenteraad, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Overwegingen omgevingsvergunning

Voor alle activiteiten geldt dat de beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 met kenmerk N-HZ-2013-0107, ontvangen op 30 september 2013.

Het gebruik van gronden of bouwwerken. (artikel 2.1 lid 1 onderdeel c Wabo jo artikelen 2.12 Wabo)

Overwegingen

Bestemmingsplan

- Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3° Wabo)

De activiteiten liggen op gronden in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1'. Het perceel heeft de bestemming 'Woongebied - 1 (artikel 4). Het bouwplan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksregels.

Kavel 10-14:

- Binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' zijn gronden niet bestemd voor woningen. Onderhavige kavels 13 en 14 voorzien in een woning binnen deze bestemming;
- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Indien sprake is van meer dan 4 aaneengebouwde woningen aan elkaar varieert minimaal 50% van de afzonderlijke hoofdgebouwen (bestaande uit 4 aaneengebouwde woningen) onderling in goothoogte en bebouwingshoogte. Onderhavige kavels variëren niet in goothoogte en bebouwingshoogte;
- Bij aaneengebouwde hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen ten behoeve van parkeren aan de achterzijde toegestaan. Onderhavige kavels voorzien in bijgebouwen die niet ten behoeve van parkeren gebruikt gaan worden;

- Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap. Onderhavige kavels voorzien in een bijgebouw met een plat dak.

Kavel 19-20:

- Ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn – 1' worden hoofdgebouwen in of binnen 1 meter van de bestemmingsgrens gebouwd. Onderhavige kavels voorzien in woningen met een afstand van meer dan 2,5 meter tot de bestemmingsgrens;
- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavige kavels voorzien in een aanbouw die niet vanuit de woning toegankelijk is.

Kavel 21-22:

- Binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' zijn gronden niet bestemd voor woningen. Onderhavige kavels voorzien in een woning binnen deze bestemming;
- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavige kavels voorzien in een vrijstaand bijgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap. Kavel 22 voorziet in een bijgebouw met een plat dak.

Kavel 23:

- Binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' zijn gronden niet bestemd voor woningen. Onderhavige kavels voorzien in een woning binnen deze bestemming;
- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Onderhavig plan voorziet in een woning die op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavig kavel voorziet in een vrijstaand bijgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap. Onderhavig plan voorziet in een bijgebouw met een plat dak.

Kavel 24, 25 en 43:

- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;

- Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Onderhavige kavels voorzien in een woning die op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavige kavels voorzien in een vrijstaand bijgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap. Onderhavige kavels voorzien in een bijgebouw met een plat dak.

Kavel 27 en 28:

- Ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn – 1' worden hoofdgebouwen in of binnen 1 meter van de bestemmingsgrens gebouwd. Onderhavige kavels voorzien in een woning met een grotere afstand tot de bestemmingsgrens;
- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Onderhavige kavels voorzien in een woning die op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavige kavels voorzien in een vrijstaand bijgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap. Onderhavige kavels voorzien in een bijgebouw met een plat dak.

Kavel 47:

- Hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1' zullen er in bouwveld A 87 woningen worden gerealiseerd waarvan 74 woningen in 2 bouwlagen met kap. Onderhavig plan maakt hier onderdeel van uit en heeft 11 woningen in 2 bouwlagen met kap;
- Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Onderhavig plan voorziet in een woning die op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- Aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor parkeren. Onderhavig kavel voorziet in een vrijstaand bijgebouw;

Op grond van artikel 2.10 lid 2 geldt de aanvraag direct als een verzoek om toestemming aan het college of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Dit verzoek is als volgt beoordeeld.

De activiteit voldoet niet aan de mogelijkheid om via een toestemming met een binnenplanse of buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 1^o of 2^o) medewerking te verlenen.

Uit onderzoek is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijk ordening. De motivatie hiervan is neergelegd in de 'Ruimtelijke onderbouwing Nuenen west – Bouwdeel A' van 19 december 2013, projectnummer 201717, **#(versie)#**.

De raad van Nuenen c.a. heeft op #(datum raadsbesluit)# verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan #(naam bestemmingsplan)#. Zij stemmen in met de goede ruimtelijke onderbouwing voor #(naam project/activiteit)#.

Of

De raad van Nuenen c.a. heeft op #(datum raadsbesluit)# verklaard bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan '.....'. Zij stemmen niet in met de goede ruimtelijke onderbouwing voor #(naam project/activiteit)#.

Provinciale ruimtelijke verordening/ Amvb Ruimte

Het bouwplan past binnen de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.
Dit is uitgelegd in artikel 2.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de toetsingsgronden gesteld in artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten horen bij het ontwerpbesluit maar deze worden pas bij het definitieve besluit als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2013;
- Impressie dubbele woning kavel 19-22 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Impressie geschakeld kavel 10-14 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Impressie vrijstaand kavel 23, 24 en 27 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Impressie vrijstaand kavel 25 en 43 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Overzicht opp-inh met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening det-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening det-100 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening det-K-sy met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening det-K-tr met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S03 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S05 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S06 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S07 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S08 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S101 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S50 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S60 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening S70 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening straatbeeld Europalaan met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening straatbeelden doorsteek met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;
- Tekening T0002 met stempeldatum ontvangst d.d. 27 november 2013;
- Tekening zuidgevel Brink met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2013;

Beoordeelde stukken omgevingsvergunning

- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, #(datum)#;
- Advies verkeer, 27 november 2013

Ter informatie

- Van een omgevingsvergunning is sprake op het moment dat de beschikking 'omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik' én de beschikking 'omgevingsvergunning 2^e fase voor de activiteit bouwen' zijn verleend.
- Deze omgevingsvergunning treedt inwerking na afloop van de beroepstermijn.
- Indien u geen gebruik maakt van de vergunning verzoeken wij u dit aan ons schriftelijk mede te delen.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning intrekken in gevallen als bedoeld in paragraaf 2.6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het bijzonder is artikel 2.5 Wabo hier van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nuenen,
de loco-secretaris, de burgemeester,

N.J.H. Scheltens

mr. M.J. Houben MBA

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief beroep instellen. U doet dat in de vorm van een brief. Deze stuurt u naar de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 70584, 5201 CZ 's-Hertogenbosch

In het beroepschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres;
- de datum van verzending;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- een uitleg waarom u beroep instelt.

In plaats van een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt, kunt u ook een kopie van het besluit meezenden.

Voor de behandeling van het beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Crisis en herstelwet

Op het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 1.1. Chw in samenhang met artikel 3.1, bijlage I Chw) voor de volgende omgevingsvergunningen van toepassing:

Omgevingsvergunning 1^e fase Nuenen-West Bouwveld A N-HZ-2013-0107, Kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47.

In deze omgevingsvergunning wordt medewerking verleend aan de bouw van meer dan 11 woningen, waardoor de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen. Tevens kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Wat u kunt doen in spoedeisende gevallen?

Als u beroep instelt, blijft het besluit geldig, ook al bent u het niet eens met dat besluit. Dit betekent dat het besluit na afloop van de beroepstermijn ook al uitgevoerd mag worden. Echter, als u kunt aantonen dat het besluit grote gevolgen voor u heeft, dan kunt u in spoedeisende gevallen de Voorzieningenrechter vragen maatregelen te treffen. De Voorzieningenrechter kan bijvoorbeeld beslissen dat het besluit niet uitgevoerd mag worden. Ook kan de Voorzieningenrechter beslissen dat de aangevraagde activiteit voorlopig toch mogelijk wordt gemaakt in het geval van een weigering door het bestuursorgaan.

Het vragen van een voorlopige voorziening kan alleen als u ook beroep hebt ingesteld.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 70584, 5201 CZ 's-Hertogenbosch.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U betaalt hiervoor griffierecht.

Meer informatie

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). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. U kunt ook contact opnemen met de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch.

Het telefoonnummer is 073 - 6202020.

Leges

Omschrijving	Bedrag
2.3.4.3 Buitenplanse afwijking, strijdig zonder bouwactiviteit	€ 3.483,00
2.4.4 Indiening volledig digitaal RO	€ -104,49
2.4.2.4.2 Vermindering bij directe volledigheid met vooroverleg	€ -89,66
Eindtotaal	€ 3.288,85

De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur wordt met de definitieve beschikking meegezonden. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Datum raadsvergadering:	13 februari 2014
Datum B&W-besluit:	14 januari 2014
Afdeling:	Ontwikkeling & Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Telefoonnummer:	(040) 2631641
Portefeuillehouder:	Wethouder Wijnands
Corsanummer:	2014.00179

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik met afwijking voor de bouw van woningen in uitbreidingsplan Nuenen-West zoals gevraagd in de aanvragen N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107.

Beslispunten

- I. Een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven voor het verlenen van omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik volgens de aanvragen N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107 met ruimtelijke onderbouwing met de kenmerken:
 NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA103 (Kavel 37 t/m 42, 70 t/m 74)
 NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA104 (Kavel 15 t/m 18)
 NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA105 (Kavel 0, 1 en 2)
 NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA106 (Kavel 52 en 55)
 NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA107 (Kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47)
 op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o van de Wabo voor het bouwen van woningen in "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" en;
- II. in te stemmen met het ter inzage leggen van deze "verklaring van geen bedenkingen".

1. Aanleiding en centrale vraag

Op 30 september 2013 zijn vijf aanvragen voor een omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik voor de bouw van woningen in het uitbreidingsplan Nuenen-West ingediend. Alhoewel deze plannen niet passen binnen het ter plaatse van kracht zijnde "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" wordt, om redenen zoals vermeld in de bij de aanvragen behorende ruimtelijke onderbouwing, voorgesteld wel medewerking te verlenen.

Concreet betreffen de afwijkingen:

- Het aantal te bouwen woningen wordt binnen een van de bouwvelden overschreden;
- Situering van woningen binnen de verkeersbestemming of buiten het plangebied. De woningen buiten het plangebied blijven wel binnen het moederplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West';
- Het oprichten van meer woningen in 2 bouwlagen met kap dan toegestaan is volgens het uitwerkingsplan;
- Aanbouwen en bijgebouwen worden niet volgens de voorschriften gebouwd, vaak niet in het hoofdgebouw opgenomen of niet ten dienste van parkeren en zonder de voorgeschreven kap;
- Er wordt afgeweken van de variatie in goot- en bebouwingshoogte bij meer dan 4 aaneengebouwde woningen;
- Er wordt afgeweken van de voorgeschreven afstand tot de bestemmingsgrens;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen.

In de ontwerp-omgevingsvergunningen worden deze strijdigheden per kavel aangegeven.

De planwijziging is beoordeeld door het ontwerpteam en het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Op 19 september 2013 heeft Juurlink & Geluk tijdens een informatieavond de wijzigingen aan de raad gepresenteerd



Wettelijk kader

In artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals die per 1 oktober 2010 in werking is getreden, is bepaald dat in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning pas wordt verleend nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben, de "verklaring van geen bedenkingen".

In artikel 6.5 van het Bor is bepaald dat als via een omgevingsvergunning van een bestemmingsplan wordt afgeweken, deze omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Tevens bepaalt artikel 6.5 Bor dat deze verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er géén belemmeringen zijn waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan daarom verklaren tegen het onderhavig project geen bedenkingen te hebben.

Het college is het bevoegde orgaan dat een omgevingsvergunning met afwijking verleent, echter niet voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Bouw van woningen in uitbreidingsplan Nuenen-West

De ingediende aanvragen omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik hebben betrekking op percelen die zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1".

De ingediende aanvragen zijn op de hiervoor aangegeven onderdelen strijdig met dat bestemmingsplan. In de ontwerp-omgevingsvergunningen worden deze strijdigheden per kavel aangegeven.

Zoals vermeld in de bij de aanvragen behorende ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren om aan de ingediende aanvragen medewerking te verlenen.

In de bijlage treft u de ontwerp-omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik met afwijking aan. In dit ontwerp is onder het kopje "verklaring van geen bedenkingen" het onderhavige raadsvoorstel opgenomen. Dit overeenkomstig artikel 2.27 Wabo.

2. Bestuurlijke kaders

Wabo, Bor, Awb, Crisis- en herstelwet, bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1".

3. Wat willen we bereiken?

Verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen in uitbreidingsplan Nuenen-West zoals aangevraagd in de aanvragen om omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107.

4. Wat gaan we daarvoor doen?

1. In principe medewerking verlenen aan de bouw van woningen in het uitbreidingsplan Nuenen-West zoals in de aanvragen om omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107;
2. Het raadsvoorstel inzake het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik met afwijking voor vorengenoemde aanvragen aan de raad voorleggen;
3. Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen door de raad, de ontwerp-omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik en de afgegeven verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen en



4. Na afloop van de termijn van ter inzage legging de ontwerp-omgevingsvergunningen aan het college voorleggen om een besluit te nemen op aanvragen om omgevingsvergunning 1^e fase voor gebruik (artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o van de Wabo).

5. Wat mag het kosten?

In 2008 heeft de gemeente Nuenen een samenwerkingsovereenkomst met Nuenen-West bv gesloten. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt. Onder andere over de plankosten en planschade verhaal. In de aanvullende Allonge op deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de betaalwijze.

6. Kanttekeningen/risico's

Crisis- en herstelwet

De Crisis en herstelwet is op één beschikking tot het verlenen van de omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik van toepassing, daar in deze omgevingsvergunning de ontwikkeling van meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied mogelijk wordt gemaakt (artikel 3.1 van bijlage Crisis en herstelwet). Het betreft de aanvraag om omgevingsvergunning 1^e fase Nuenen-West bouwveld A met het kenmerk N-HZ-2013-0107, Kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47.

Door toepassing van de Crisis en herstelwet wordt het beroepsrecht beperkt en worden striktere eisen aan het beroepsschrift gesteld. Dit betekent dat beroepsgronden in het beroepsschrift moeten zijn opgenomen. Aanvullende gronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Tevens doet de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) binnen zes maanden uitspraak indien er (hoger) beroep wordt ingesteld (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis en herstelwet).

De regeling is bedoeld voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten, dit om bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis.

In onderhavig voorstel wordt medewerking verleend aan de ontwikkeling van in totaal 36 woningen. In verband met de grondposities in bouwveld A, heeft iedere ontwikkelaar voor 'zijn' woningen een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet sec op slechts één van de vijf omgevingsvergunningen (kenmerk N-HZ-2013-0107) van toepassing, daar deze aanvraag voldoet aan de norm 'ontwikkeling van meer dan 11 woningen'.

In samenhang met de ontwikkeling van de woningen die wel in het "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" passen en waarvoor een reguliere omgevingsvergunningprocedure wordt gevolgd, gaat het echter om een totale ontwikkeling van 86 woningen. Waarvoor, verspreid over vijf aanvragen een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure moet worden gevolgd.

Ambtelijk zal worden nader onderzocht of de Crisis- en herstelwet toch op alle vijf de aanvragen om omgevingsvergunning 1^e voor de activiteit gebruik van toepassing kan zijn. Hierdoor gelden dezelfde regels bij instellen van (hoger) beroep voor de vijf aanvragen, kunnen de procedures bij mogelijk (hoger) beroep parallel lopen en geldt een korte behandeltermijn door rechtbank en de Afdeling. Bij het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunningen voor het kenbaar maken van de zienswijze hoeft in de publicatie van dit aspect nog geen melding te worden gemaakt.

Bij het verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik zal dit in het collegevoorstel worden opgenomen.



Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing "Nuenen west - Bouwdeel A" is in verband met tijdsgebrek vooraf niet voorgelegd aan het Waterschap. Dit zal alsnog -en voordat de ontwerp-omgevingsvergunningen, de ruimtelijke onderbouwing en de afgegeven verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd- gebeuren. Zoals aangegeven in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing is de afwijking met betrekking tot het "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" van zodanig ondergeschikte betekenis dat dat voor wat betreft de wateropgave geen gevolgen heeft.

7. Tijdslimiet besluitvorming

Om er voor te zorgen dat de omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik met afwijking zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend is het wenselijk dat de gemeenteraad zich in de vergadering van 13 februari 2014 uitspreekt over de af te geven verklaring van geen bedenkingen.

Nadat de omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik zijn verleend kunnen de ontwikkelaars overgaan tot de aanvraag voor de activiteit bouwen. Zodra de vergunningen voor de activiteit bouwen zijn afgegeven moet NWbv overgaan tot betaling van de gronden en de gemaakte kosten conform de afspraken in de Allonge.

8. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

9. Overleg en inspraak

Een ieder kan zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Dit gedurende de ter inzage termijn van zes weken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb.

10. Communicatie

De kennisgeving van het ter inzage leggen van de ontwerp-beschikking zal worden gepubliceerd in de Rond de Linde en de Staatscourant (artikel 3.12 Wabo en 6.14 Bor).

11. Samenwerking andere gemeenten

Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.

13. Alternatieven

Niet van toepassing.

14. Bijlagen

Niet van toepassing.



15. Ter inzage gelegde stukken

1. Verklaring van geen bedenkingen van de raad tot het verlenen van omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruiken
2. Ontwerp-omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik (artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o van de Wabo) voor de bouw van woningen zoals gevraagd in de aanvragen om omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit gebruik N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107
3. Ruimtelijke onderbouwing "Nuenen west - Bouwdeel A".

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de loco-secretaris,

N.J.H. Scheltens

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van omgevingsvergunningen 1^e fase voor de activiteit gebruik (artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o van de Wabo) voor de bouw van woningen in het "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" zoals gevraagd in de aanvragen N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2014;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

- I. Een "verklaring van geen bedenkingen" af te geven voor het verlenen van omgevingsvergunningen met afwijking volgens de aanvragen 1^e fase voor de activiteit gebruik N-HZ-2013-0103, N-HZ-2013-0104, N-HZ-2013-0105, N-HZ-2013-0106 en N-HZ-2013-0107 met ruimtelijke onderbouwing met kenmerken:
NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA103 (Kavel 37 t/m 42, 70 t/m 74)
NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA104 (Kavel 15 t/m 18)
NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA105 (Kavel 0, 1 en 2)
NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA106 (Kavel 52 en 55)
NL.IMRO.0820.OVNuenWestVeldA107 (Kavel 10 t/m 14, 19 t/m 25, 27, 28, 43 en 47)
op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o van de Wabo voor het bouwen van woningen in "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" en;
- II. in te stemmen met het ter inzage leggen van deze "verklaring van geen bedenkingen".

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 13 februari 2014.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA