

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 22 april 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 3 (patio)woningen. De aanvraag gaat over Azaleastraat 15 te Sint-Oedenrode. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20160174.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben burgemeester en wethouders op 19 juli 2016 besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Ook hebben burgemeester en wethouders besloten om geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

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. Activiteit Planologisch afwijken
Ten behoeve van de nieuwbouw van 3 (patio)woningen
2. activiteit Bouwen
nieuwbouw van 3 (patio)woningen.

Procedure

Het besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch afwijken aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo en voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn bijgevoegd:

- aanvraagformulier d.d. 22 april 2016
- Ruimtelijke onderbouwing Azaleastraat 15 d.d. 26-11-2015, ongewijzigd definitief 11 juli 2016
- Tekening blad D-01 d.d. 18 mei 2016
- Tekening Blad D-02 d.d. 22 april 2016
- Tekening Blad D-03 d.d. 22 april 2016
- Tekening Blad D-04 d.d. 18 mei 2016
- Tekening blad D-05 d.d. 22 april 2016
- Tekening Blad D-06 d.d. 22 april 2016
- Epc- berekeningen d.d. 22 april 2016
- Bouwbesluit woning 1 d.d. 22 april 2016
- Bouwbesluit woning 2 d.d. 22 april 2016
- Bouwbesluit woning 3 d.d. 18 mei 2016
- Funderingsadvies d.d. 14 januari 2016
- Palenplantekening UO-02 d.d. 28 januari 2016
- Hoofdberekening d.d. 27 januari 2016
- Uitgangspunten constructie d.d. 27 januari 2016
- Tekening fundering wapening UO-04 d.d. 19 mei 2016
- Tekening fundering maatvoering UO-03 d.d. 28 januari 2016
- Tekening constructieschema's d.d. 19 mei 2016
- Checklist veilig onderhoud
- Algemene voorwaarden omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructietekeningen en –berekeningen van de ribcassettevloer (begane grondvloer).
- Constructietekening van de kanaalplaatvloer (1e verdiepingsvloer).

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 26 mei 2016 ter inzage gelegd. Een ieder heeft binnen zes weken vanaf de eerste dag van de ter inzage legging eventuele zienswijzen over de ontwerpbeschikking in kunnen dienen bij burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode, postbus 44, 5490 AA Sint-Oedenrode. Er zijn geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingekomen. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit beroep instellen tegen de verlening van de omgevingsvergunning bij de Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zij kunnen ook digitaal beroep instellen bij de 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.

De mogelijkheid voor het instellen van beroep staat open voor belanghebbenden die:

- tijdig een zienswijze bij het college naar voren hebben gebracht;
- aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig hun zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Tevens kan degene die beroep heeft ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van genoemde sector. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Bij de indiening van het beroepschrift is een griffierecht verschuldigd van € 168,00*. Voor stichtingen, verenigingen of andere rechtspersonen bedraagt het griffierecht € 334,00*. Het betaalde griffierecht krijgt u terug wanneer u in het gelijk wordt gesteld.

* Tarieven m.i.v. 1 januari 2016

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op de aanvraag en het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het 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 van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend 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.

Nadere planologische informatie

De voorgenomen realisatie van de bovenomschreven activiteit (het bouwen van 3 patiowoningen) is in strijd met het nu vigerende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen echter toch een vergunning verlenen indien de in de vergunning opgenomen activiteiten en gebruik van gronden niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen beoordelen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met daarin een onderbouwing van het niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure is bekendgemaakt in het weekblad Mooi-Rooi en de Staatscourant van 25 mei 2016 en op elektronische wijze.

Met ingang van donderdag 26 mei 2016 heeft het ontwerpbesluit met de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken voor de termijn van zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft 25 november 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover het college het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is dus niet vereist.

Exploitatieplan

De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro met betrekking tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders bij raadsbesluit van 25 november 2010.

Op basis van dit delegatiebesluit kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12 van de Wro doen zich hier voor.

Voorschriften en overwegingen

- Er geldt een "algemene zorgplicht" in het kader van de Flora- en faunawet. Deze "algemene zorgplicht" houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. In geval van overtredingen van de Flora- en faunawet kunnen de werken of werkzaamheden stil gelegd worden, de activiteiten verboden of beëindigd worden of

kan proces-verbaal opgemaakt worden. Overtredingen van de Flora- en faunawet zijn een economisch delict.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 19 juli 2016 aan Van der Heijden Bouwbedrijf B.V. voor het project nieuwbouw van 3 (patio)woningen op het perceel Azaleastraat 15 te Sint-Oedenrode.

1. activiteit Planologisch afwijken

Op 22 april 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 3 (patio)woningen op het perceel Azaleastraat 15 te Sint-Oedenrode. Het ingediende plan past niet in het geldende bestemmingsplan "Nijnsel", dat op 29 maart 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. Op basis van het bestemmingsplan "Nijnsel" zijn de gronden in het projectgebied bestemd tot "Kantoor". Gronden met de bestemming "Kantoor" zijn bedoeld voor kantoren, wonen op de verdieping, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen. De bouw van 3 (patio)woningen is niet toegestaan binnen de bestemming "Kantoor".

Er is een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit) noodzakelijk om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hiervoor wordt verwezen naar de door Bro opgestelde ruimtelijke onderbouwing 26-11-2015, ongewijzigd definitief 11-7-2016 en de daarbij behorende onderzoeken.

Uit die ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen in verband met de voorgestane ontwikkeling.

Het voormalig kantoorpand in het projectgebied is gesitueerd op de hoek Azaleastraat-Anjerlaan. In de directe omgeving is dit het enige gebouw met een andere functie dan wonen. Qua type bebouwing is het gebouw minder passend in de omgeving. Vanwege het uitblijven van een geschikte huurder en het feit dat een leegstand pand ongewenst is, is besloten over te gaan tot herontwikkeling. Woningbouw op deze locatie wordt als passend ervaren. Herontwikkeling in de vorm van woningbouw is gezien de indeling van het huidige gebouw, de beperkte hoogte en het ontbreken van een buitenruimte, enkel mogelijk indien het gebouw wordt gesloopt. De procedure kan nu vervolgd worden.

2. Activiteit Bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Algemene voorwaarden omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
- Nádat het bestaande gebouw is gesloopt moet een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd en dit dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden aangeboden .
- Met de bouw van de patiowoningen mag pas worden gestart nádat het bodemonderzoek door de gemeente is beoordeeld en wanneer daaruit is gebleken dat de grond geschikt is voor het toekomstige gebruik.
- Na realisatie van de paalfundering dient een rapport m.b.t. het akoestisch doormeten van de palen ter controle ingediend te worden.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Nijnsel" en daarin is voor deze locatie geen bouwmogelijkheid voor deze woningen opgenomen. Zie voor overwegingen activiteit 1. Planologisch afwijken.

- **Bouwbesluit**

Het bouwplan wordt conform het toetsprotocol Bouwbesluit van onze gemeente getoetst. Hierbij is voor alle onderdelen van de voorgeschreven 4 hoofdgroepen -veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid (milieu)- uit het Bouwbesluit, per soort bouwwerk vastgelegd op welk niveau moet worden getoetst. Het huidige protocol bestaat uit 4 toetsingsniveaus: Snel, Visueel, Representatief en Integraal.

Dit betekent dat niet ieder bouwplan volledig integraal wordt getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor onderhavig bouwplan geldt echter dat nog niet geheel aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Door opname van het woord aannemelijk wordt de primaire verantwoordelijkheid van de bouwpartijen benadrukt. De verantwoordelijkheid of het bouwwerk integraal voldoet aan het Bouwbesluit ligt bij de aanvrager.

Het toetsprotocol Bouwbesluit is te vinden op de website www.sint-oedenrode.nl

- **Bouwverordening**

Het plan voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening.

- **Welstand**

Het bouwplan hoeft volgens de bepalingen gesteld in de Welstandsnota 2015, niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,



L.W.T.A.M. Vulders
Team Ruimtelijke Ordening

Inhoud 820 m3 /oppervlakte 325 m2

Nr.: 20160174

Geraamde bouwkosten: € 250.000,00 (excl. BTW)

Leges

legessoort

Activiteit bouwen

Activiteit afwijken bestemmingsplan (is apart geregeld in anterieure overeenkomst)

bedrag activiteit

€ 7591,30 OB

Wordt apart
in rekening
gebracht. OC

Totaal

€ 7591,30