

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode hebben op 8 april 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 woningen. De aanvraag betreft de locatie Van der Lindenstraat ong. te Sint-Oedenrode.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben burgemeester en wethouders op 16 juni 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 Planologische afwijking.
Het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens van 4 naar 3 meter.
2. Activiteit Bouwen.
Het bouwen van 8 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). De aanvraag voldoet (na aanvulling/aanpassing) aan deze bepalingen en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 8 april 2016;
- Memo (ruimtelijke onderbouwing), opgesteld door Bro, d.d. 16 februari 2016;
- Kleur- en afwerkschema d.d. 23 maart 2016;
- Tekeningenlijst architecten En|En d.d. 08-04-2016;
- Tekening T0001 Situatie d.d. 8-4-2016;
- Tekening T1001 Begane Grond, 1^e en 2^e verdieping d.d. 8-4-2016, laatst gewijzigd 25-04-2016;
- Tekening T1002 Gevelaanzichten en doorsneden A-A en B-B d.d. 8-4-2016;
- Tekening T1009 Rioleringsplan d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2901 Detail 01 d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2902 Detail 02, 02a en 03 d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2903 Detail 04 d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2904 Detail 05 d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2905 Detail 06 d.d. 8-4-2016;
- Tekening T2906 Detail 07 d.d. 8-4-2016;
- Tekening OG1001 Gegevens Bouwbesluit Begane grond d.d. 8-4-2016;
- Tekening OG1002 Gegevens Bouwbesluit 1^e en 2^e verdieping d.d. 8-4-2016;
- Bouwbesluitrapportage d.d. 8-4-2016;
- EPC-berekening d.d. 31 maart 2016;
- GPR-berekening;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- Resultaten geotechnisch onderzoek Funderingsadvies d.d. 29 april 2015;

- Constructie d.d. 30-03-2016;
- Tekening B05 Palenplan en balkenrooster d.d. 08-04-2016;
- Tekening B06 Verdieping, zolder en kapplan d.d. 08-04-2016;
- 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:

- rapport akoestisch doormeten van de funderingspalen;
- constructietekeningen en –berekeningen van de begane grondvloer (ribcassettevloer);
- constructietekeningen en –berekeningen van de breedplaatvloeren (1^e en 2^e verdiepingsvloer).

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 28 april 2016 ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zes weken vanaf de eerste dag van de ter inzage legging eventuele zienswijzen over de ontwerpbeschikking in te 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 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 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. Ondanks dat enkele technische aanduidingen ontbreken, waren wij van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevatte voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving ten behoeve van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit.

De ontbrekende gegevens zijn inmiddels aangeleverd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving.

Nadere planologische informatie

De voorgenomen realisatie van de bovenomschreven activiteit (het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens van 4 naar 3 meter) 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 memo (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 van 28 april 2016 en de Staatscourant van 26 april 2016 en op elektronische wijze.

Met ingang van donderdag 28 april 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 een ieder 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 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 16-6-2016 aan Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling B.V., Postbus 32, 5490 AA, voor het bouwen van 8 woningen aan de Van der Lindenstraat ong. te Sint-Oedenrode.

1. activiteit Planologische afwijking

Op 8 april 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 8 woningen aan de Van der Lindenstraat ong. Het bouwen van woningen past in het geldende bestemmingsplan “Sluitappel Noord”. De activiteit planologische afwijking heeft betrekking op het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens van 4 naar 3 meter. Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Sluitappel Noord” dat op 4 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode en onherroepelijk is geworden op 2 december 2015. Het plangebied heeft de bestemming “Woongebied”. Met betrekking tot het hoofdgebouw (of uitbreiding van het hoofdgebouw) is in de voorschriften opgenomen dat “de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens, minimaal 4 meter dient te bedragen”.

De nieuw te bouwen woningen staan op een afstand van 3 meter tot de voorste bouwperceelsgrens, waardoor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan “Sluitappel Noord”.

Er is een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingbesluit) 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 (in de vorm van de “memo diepte voortuinen Sluitappel-noord”) toegevoegd. Hiervoor wordt verwezen naar de door Bro opgestelde memo d.d. 16 februari 2016.

Uit de memo blijkt dat door de verschuiving van de rooilijn het totale straatprofiel tussen de bebouwing iets kleiner zal worden. Aangezien het straatprofiel erg ruim is, is de versmalling procentueel gezien minimaal. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied zal niet worden aangetast wanneer de bebouwing dicht op de openbare weg komt liggen.

Door de ruime opzet van het straatprofiel en de aanwezigheid van groen in de openbare ruimte blijft het dorpse karakter behouden. Door de verschuiving van een meter is gezocht naar een evenwichtige oplossing. De woonkwaliteit van de toekomstige bewoners in dit specifieke geval (rijwoningen, tuin op het noorden) zal worden vergroot en ruimtelijke kwaliteit in het totale profiel worden niet nadelig beïnvloed.

Uit de memo “diepte voortuinen Sluitappel Noord” blijkt dat er geen sprake is van ruimtelijke belemmeringen in verband met de voorgestane ontwikkeling. De procedure kan nu vervolgd worden.

Om het voorgelegde bouwplan te kunnen realiseren is een verkleining van de voorgeschreven afstand van 4 naar 3 meter van de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens noodzakelijk.

2. Activiteit Bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Algemene voorwaarden omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Sluitappel Noord”. Het perceel heeft daarin de (enkel)bestemming “Woongebied”.

Met betrekking tot het hoofdgebouw (of uitbreiding van het hoofdgebouw) is in de voorschriften opgenomen dat “de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens, minimaal 4 meter dient te bedragen”. De nieuw te bouwen woningen staan op een afstand van 3 meter tot de voorste bouwperceelsgrens, waardoor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan “Sluitappel Noord”.

De activiteit bouwen binnen de aanvraag omgevingsvergunning voldoet dus niet aan de bestemmingsplanvoorschriften. Hiermee is er een weigeringsgrond op basis van artikel 2.10 lid 1.c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo moet een dergelijke aanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid c van de Wabo.

- **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 dat aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet. 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 kunt u vinden op de website www.sint-oedenrode.nl
- **Bouwverordening**
Het plan voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening.
- **Welstand**
Het plan ligt in een gebied waarvoor beeldkwaliteitsplan “Sluitappel Noord” is opgesteld. Het bouwplan is voorgelegd aan de supervisor van het gebied. Het ingediende plan is door hem getoetst op redelijke eisen van Welstand en op de regels van het Beeldkwaliteitsplan Heikant. Het bouwplan voldoet hieraan, met uitzondering van de voorgestelde zonnepanelen. Wovesto wil dit plan realiseren met energie-neutrale woningen. Om hier energie-neutraal te kunnen bouwen dienen de voorvlakken van de daken grotendeels te worden voorzien van zonnepanelen. In het plan zal het gehele dakvlak aan de straatzijde daarom worden uitgevoerd als één groot zonnepaneel. De panelen kunnen hiermee niet beschouwd worden als ondergeschikte toevoegingen aan het kenmerkende traditionele pannendak waar het Beeldkwaliteitsplan om vraagt. De panelen zijn zelf het dak, en dit moet met betrekking tot het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als niet passend worden beschouwd.
Vanuit de gemeente wordt bij woningbouw echter eveneens de eis opgelegd dat er duurzaam gebouwd moet worden. Het college heeft daarom besloten in te stemmen met het afwijken van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan, mits hieraan een goede motivering ten grondslag ligt. In de Woonvisie is betreffende duurzaamheid het volgende opgenomen:

- In Sluitappel-Noord willen we een onderscheidend woonmilieu, waarbij recht wordt gedaan aan het groene, bosrijke karakter van de gemeente;
- In 2020 zijn de woningen van Wovesto gemiddeld energielabel B;
- Wovesto zet zich in om energie-0-woningen te realiseren;
- In het afwegingskader woningbouw is als positief punt opgenomen dat in een plan meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen.

Op basis van de Woonvisie kan dus bij het plan van Wovesto in Sluitappel-Noord van het beeldkwaliteitsplan worden afgeweken.

Verder is de keuze van de panelen in goed overleg gemaakt. De kleur is mat/zwart en de panelen worden opgesloten tussen doorgetrokken kopgevels. Volgens de supervisor is dit het maximale wat haalbaar is om aan het gewenste beeld te voldoen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van het college bij hun besluit om in te stemmen met het afwijken van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Met inachtnaam hiervan is het ingediende plan door de supervisor akkoord bevonden.

Het bouwplan is vervolgens voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief advies uitgebracht. Hiermee kunnen wij instemmen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,



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

Inhoud 3.396 m3 / oppervlakte 447 m2
Nr.: OV 20160138
Geraamde bouwkosten: € 663.648,00 (excl. BTW)

Leges

Legessoort	Bedrag	Activiteit
Wabo (omgevingsvergunning) voor bouwen (rubriek 29a, sub 1)	€ 16.740,70	OB
Wabo (omgevingsvergunning) voor planologisch afwijken (rubriek 29j, sub c)	Wordt apart inrekening gebracht conform brief d.d. 20-04-2016	OC

Een exemplaar wordt verzonden aan de belastingdienst