



12.050747

OMGEVINGSVERGUNNING nr. 4226

uitgebreide procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 15 maart 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex (10 woningen). De aanvraag gaat over Beukenlaan/Papaverstraat in Odiliapeel, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie D, nummer 3303 en 2858. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 4226.

Besluit

Het College van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen,
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Procedure

Wij hebben de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ook hebben wij uw aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de voorschriften en daarom besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

Onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning zijn de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Bezwaarclausule

U en andere belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het College van burgemeester en wethouders, Postbus 83, 5400 AB te Uden.

Het indienen van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Inwerkingtreding

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. De beschikking treedt in werking na het verstrijken van deze termijn. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Wanneer u of andere belanghebbenden van mening zijn dat het besluit niet in werking mag treden gelet op de diverse belangen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen

Uden, 20 november 2012

Burgemeester en wethouders van Uden

10. 

ing. C.G.A. van Dalen

hoofd afdeling Bouwen en Milieu

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het voor het bouwen van een appartementencomplex (10 woningen) op Beukenlaan/Papaverstraat in Odiliapeel.

Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 15 maart 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Stichting Area.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
– bouwen van een appartementencomplex (10 woningen).

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing bij deze beschikking.

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

1. Bouwen.
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke onderbouwing.

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).

Ter inzage legging

Tussen 20 september 2012 en 31 oktober 2012 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 gebruik gemaakt door Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049. 5201 GA te 's-Hertogenbosch. Per brief van 8 november 2012 is deze zienswijze ingetrokken.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Er moet gebouwd worden met inachtneming van het Bouwbesluit en de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Uden.
2. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Bouwen en Milieu zijn ingediend:
 - tekeningen en/of berekeningen van de gewapende beton-, staal-, systeemvloer-, hout- en spantconstructies.
3. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden mag worden gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Bouwen en Milieu zijn ingediend en zijn goedgekeurd:
 - gegevens, tekeningen en/of berekeningen van de toe te passen installaties;
 - tekeningen van de riolering;
 - capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening;
 - capaciteitsberekening van de retentievoorziening;
 - (kleuren-)monsters van de te gebruiken materialen voor dak en gevels;
 - een bouwveiligheidsplan.
4. Het uitzetten van het bouwwerk en de bepaling van het erfgrenspeil wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt met de heer Moors van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281343.
5. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde geluidsrapportage.
6. Na gereed zijn van de werkzaamheden en voor ingebruikname van het bouwwerk moet met een geluidmeting worden aangetoond dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde geluidseisen. De resultaten van het onderzoek moeten aan de afdeling Bouwen en Milieu worden verstrekt.
7. Indien er voor, tijdens of na de bouwwerkzaamheden bronnering plaatsvindt, moet hiervoor goedkeuring worden gevraagd bij Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch. Dit kan via telefoonnummer (073) 6158333 of per email: waterwetloket@aaenmaas.nl
8. Indien bij de bouw vrijkomende grond wordt hergebruikt op een andere bestemming dan op het betreffende perceel, dient u contact op te nemen met de gemeente waar de grond naartoe wordt getransporteerd. Indien de grond hergebruikt wordt in de gemeente Uden dan dient van deze grond een bewijs te worden overgelegd dat deze grond geschikt is voor hergebruik. Hierover moet u contact opnemen met de heer Van den Elzen van de afdeling Bouwen en Milieu, bereikbaar via telefoonnummer (0413) 281450.
9. Het hemelwater mag niet worden afgevoerd op het gemeentelijk riool, maar dient te worden afgevoerd naar een in de nabijheid gelegen sloot of dient te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen géén uitlogende materialen worden gebruikt.
10. Indien het hemelwater wordt geïnfiltreerd moet hierover contact worden opgenomen met de heer Van Roosmalen, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281319.
11. Indien tijdens de bouw detail-, of materiaalkeuzes worden gemaakt die niet voldoende uitgewerkt waren bij de vergunningaanvraag, en waarvan is aangenomen dat deze voldoen aan het Bouwbesluit, dient bij twijfel ten genoegen van de met het toezicht belaste ambtenaar alsnog aangetoond te worden dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan.
12. In het object moet een brandmeldinstallatie geplaatst worden die voldoet aan de NEN 2535, op grond van artikel 2.2.1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Minimaal 4 weken voor aanleg van de betreffende installatie dient een programma van eisen met tekening ter goedkeuring overlegd te worden aan de afdeling Bouwen en Milieu. Let op: er mag pas gestart worden met de aanleg van de brandmeldinstallatie indien alle betrokken partijen het programma van eisen hebben ondertekend.

13. In het object moet een ontruimingsalarminstallatie geplaatst worden die voldoet aan de NEN 2575, op grond van artikel 2.3.6 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Minimaal 4 weken voor aanleg van de betreffende installatie dient een programma van eisen met tekening ter goedkeuring overlegd te worden aan de gemeente. Let op: Er mag pas gestart worden met de aanleg van de brandmeldinstallatie indien alle betrokken partijen het programma van eisen hebben ondertekend.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Inleiding

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo is voor het realiseren van het project een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de activiteit Bouwen.

De activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Odiliapeel 1997" om de volgende redenen.

- Er worden gestapelde woningen gerealiseerd terwijl het bestemmingsplan enkel voorziet in de bouw mogelijkheid voor geschakelde of aaneengebouwde woningen.
- Er wordt gebouwd voor de voorgevellijn
- Er wordt gedeeltelijk gebouwd binnen de bestemming 'groen'.
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen wordt niet in acht genomen.

Toelichting

De hierboven genoemde strijdigheden zijn van een dusdanige aard dat medewerking enkel mogelijk is met toepassing van artikel 2.12, 1ste lid onder A 3 van de Wabo. Onderdeel van deze afwijkmogelijkheid is dat een afdoende ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door Omni Architecten B.V. in opdracht van Area Wonen onder nummer 0930 d.d. 1 juni 2012, gewijzigd 13 november 2012) is onderdeel van de aanvraag.

Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst en uit deze onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is en dat alle belangen in afdoende mate zijn afgewogen. Deze ruimtelijke onderbouwing is een onlosmakelijk onderdeel van dit besluit. Tevens is een overeenkomst gesloten met aanvrager waarin financiële haalbaarheid en risico's zijn vastgelegd.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 4 november 2010 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten dat het college onder voorwaarden geen aparte 'verklaring van geen bedenkingen' aan de raad hoeft te vragen voordat zij beslist op een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daarmee kan het college van burgemeester en wethouders dergelijke aanvragen in specifieke gevallen versneld afwikkelen.

Voorwaarde voor een versnelde afhandeling is dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet kan worden aangemerkt als een zogeheten "gebiedsontwikkeling". Hieronder moet worden verstaan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling inhoudende een meervoudige functiewijziging en/of een uitleggegebied en/of herstructurering van een bestaande wijk en/of een enkelvoudige functiewijziging waarvoor de Raad geen actueel beleidskader heeft vastgesteld en/of het toevoegen of verdwijnen van een belangrijke openbare voorziening. "

De aanvraag valt niet onder de noemer van een gebiedsontwikkeling en zodoende is geen afzonderlijke verklaring van de raad benodigd.

Conclusie

Medewerking aan het project met toepassing van het gestelde in artikel 2.12, 1ste lid onder A3 van de Wabo is ruimtelijk aanvaardbaar.

Vergunningsdocumenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de vergunning.

Het bouwen van een bouwwerk.

- Alle bij dit ontwerpbesluit aanwezige tekeningen en rapportages.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

- Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Omni Architecten B.V. in opdracht van Area Wonen onder nummer 0930 d.d. 1 juni 2012, gewijzigd 13 november 2012.