

De Meeris VOF  
t.a.v. P. van Leeuwen  
p/a Postbus 51  
5580 AB Waalre

|                     |                    |                            |
|---------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Uw brief van</b> | <b>Uw kenmerk</b>  | <b>Afdeling/Ambtenaar</b>  |
| 2 oktober 2014      | UV 2014.129        | Dienstverlening/M. Karnata |
| <b>Onderwerp</b>    | <b>Ons kenmerk</b> | <b>Doorkiesnr.:</b>        |
| Omgevingsvergunning | UV 2014.129        | (040)-2282500              |
|                     |                    | <b>Datum</b>               |
|                     |                    | 14 oktober 2015            |

Geachte heer Van Leeuwen,

U heeft op 2 oktober 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 appartementen en het maken van een uitweg. De aanvraag heeft betrekking op het adres Dijkbeemd 1 t/m 37 ook bekend als locatie "De Meeris" kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5691. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing op uw aanvraag.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bij deze brief bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

### **Publicatie**

De verleende omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Schakel en tevens in de Staatscourant. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag dat het besluit bekend is gemaakt een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan.

### **Omgevingsvergunning in werking**

Zolang de mogelijkheid van beroep open staat is de vergunning niet in werking. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de gestelde beroepstermijn. Dit betekent dat u geen gebruik kunt maken van de vergunning totdat deze in werking is getreden.

### **Nadere richtlijnen**

Met het verlenen van de vergunning zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. U dient deze nog aan te vragen.

### **Bijlagen**

1. Besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten:
  - a. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
  - b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.
  - c. het maken of wijzigen van een uitweg zoals bedoeld in art. 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2015.
2. Verklaring van geen bedenkingen;
3. Ontheffing Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant;
4. Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen



ing. H.A. van den Broeke  
Manager Dienstverlening

## **OMGEVINGSVERGUNNING**

Wij hebben op 2 oktober 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex met 18 appartementen en het maken van een uitweg. De aanvraag heeft betrekking op het adres Dijkbeemd 1 t/m 37 ook bekend als locatie "De Meeris" kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5691. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer UV 2014.129.

### **Besluit**

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 Algemene Plaatselijke Verordening 2015, de omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project. 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. Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
2. Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)
3. Maken van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2:12 Algemene Plaatselijke Verordening 2015)

### **Overwegingen**

Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen zijn terug te vinden als bijlagen, die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de vergunning.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 juncto 3.11 Wabo, alsmede de artikelen 6.5 en 6.6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen. In dit kader hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de gemeenteraad van Waalre toegezonden om in de gelegenheid te stellen te verklaren geen bedenkingen tegen de omgevingsvergunning te hebben. Op 6 oktober 2015 hebben wij van de gemeenteraad een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

### **Zienswijzen**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en

het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb met ingang van 20 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-besluit. De zienswijze is in de overwegingen beoordeeld.

### **Beroepsmogelijkheid**

Tegen besluiten die zijn voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure staat rechtstreeks beroep open. Tegen deze besluiten kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, beroep worden ingesteld bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de gestelde beroepstermijn.

In het geval u een beroepsschrift heeft ingediend, kunt u tevens een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

Beroep is in beginsel alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan.

### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en maken, alsmede de voorschriften en overwegingen, onlosmakelijk onderdeel uit van de vergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met als ontvangstdatum oktober 2014;
- Tekeningen zoals aangegeven op de tekeningenlijst Margry-Arts B1- B33 met als ontvangstdatum 1 april 2015 en 6 mei 2015;
- Detailtekeningen D-00 met als ontvangstdatum 20 februari 2015;
- Statische berekeningen met als ontvangstdatum 11 december 2014 en 1 april 2015;
- Geotechnisch onderzoek en planaanpak met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Werkomschrijving heiwerk met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Geotechnisch onderzoek en planaanpak met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Brandoverslag berekening met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Nagalmberekeningen met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Milieuprestatie met als ontvangstdatum 11 december 2014;

- Bouwbesluitberekeningen met als ontvangstdatum 11 december 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing met als ontvangstdatum 24 december 2014;
- Attest kozijnen met als ontvangstdatum 20 februari 2015;
- Concept verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Waalre d.d. 12 mei 2015;
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Waalre d.d. 6 oktober 2015;
- Beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op het verzoek om ontheffing voor het herinrichten van de voormalige stort d.d. 24 november 2014;
- Beschikking van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant namens Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inzake het vaststellen ernst en spoed Wet bodembescherming en instemmen met saneringsplan d.d. 27 oktober 2014;
- Reactie vooroverleg provincie Noord-Brabant met als ontvangstdatum 3 februari 2015;
- Zienswijze van IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre, milieuwerkgroep Aalst-Waalre ingekomen op 30 juni 2015

Waalre, 14 oktober 2015,

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen,



ing. H.A. van den Broeke  
Manager Dienstverlening

Verzenddatum: **14 OKT. 2015**

### **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 oktober 2015 aan 'De Meeris VOF' voor het bouwen van een appartementencomplex met 18 appartementen en het maken van een uitweg op het adres Dijkbeemd 1 t/m 37 (ook bekend als locatie "De Meeris") kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5691.

- **PROCEDUREEL**
- **HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER A WABO**
- **HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER C WABO JUNCTO ARTIKEL 2.12, EERSTE LID, ONDER A, ONDER 3 WABO**
- **HET MAKEN VAN EEN UITWEG ZOALS BEDOELD IN ART 2.2, EERSTE LID, ONDER E WABO JUNCTO ARTIKEL 2:12 APV**
- **VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN**

## **PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvrager**

Wij, burgemeester en wethouders, hebben op 2 oktober 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex met 18 appartementen. De aanvraag heeft betrekking op het adres Dijkbeemd 1 t/m 37 ook bekend als locatie "De Meervis" kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5691. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer UV 2014.129. Het betreft een verzoek van de heer Van Leeuwen, van De Meervis VOF. Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

-het oprichten van een appartementencomplex met 18 appartementen ter plaatse van gronden "De Meervis" te Waalre. Vergunning wordt gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)
2. Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)
3. Maken van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo, juncto artikel 2:12 Algemene Plaatselijke Verordening 2015)

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

### **Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure**

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens is de aanvrager op 17 oktober 2014 in de gelegenheid gesteld om tot 4 weken na de hiervoor genoemde datum de aanvraag aan te vullen.

Wij hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 24 december 2014. Na ontvangst van deze gegevens zijn wij van oordeel dat de aanvraag inclusief aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 64 dagen.

## **Procedure**

### *Publicatie aanvraag*

Na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij de aanvraag, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wabo, op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen over de aanvraag ingekomen.

### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Om te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 20 mei 2015 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 20 mei 2015. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is één zienswijze naar voren gebracht.

## **Verplicht vooroverleg**

Op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo een overlegverplichting met betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk. Uit deze overleggen is gebleken dat de omgevingsvergunning verleend kan worden en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

**Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad heeft hiertoe inmiddels een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

## **HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **OVERWEGINGEN**

#### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse van het appartementencomplex vigeren 2 bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a;
- Bestemmingsplan Natuurgebieden.

Het nu geplande appartementencomplex valt deels in de bestemming Wonen (geel) en Verkeer (grijs) uit het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a en deels in de bestemming Natuurgebied (groen) uit het bestemmingsplan Natuurgebieden '76.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de aanleg van het appartementencomplex niet mogelijk. Zie hierover de bijlage omtrent de activiteit 'het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan.

#### *Bouwbesluit 2012*

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

#### *Bouwverordening*

De activiteit voldoet met inachtneming van de voorschriften aan de Bouwverordening Waalre 2010.

#### *Welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

## **VOORSCHRIFTEN**

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

### *Algemeen*

1. Alle artikelen uit de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 4.2 van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
3. Op grond van artikel 2.7 Moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
  - Bouwveiligheidsplan,
  - Inrichting van de bouwplaats,
  - Constructietekeningen,
  - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel (2-voud),
  - Installatietekeningen van riolering en ventilatievoorzieningen.
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

### *Meldingsplicht*

6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- \* Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- \* Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
- \* Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- \* Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500.

7. Op grond van artikel 4.4 van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op te nemen met uw toezichthouder.
8. Indien andere installaties of materialen worden toegepast welke anders zijn dan in de berekeningen zijn opgenomen, dient de gelijkwaardigheid hiervan te worden aangetoond.

#### *Riolering:*

9. Voor de aansluiting op gemeentelijke riolering geldt het volgende. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door team Civiel, 040-2282500. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen is in gemeente Waalre voor de hemelwater afvoer grijs en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 2.7.6 vijfde lid van de bouwverordening gemeente Waalre 2010 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.
10. In het gebouw dient een droge blusleiding te worden geplaatst. Deze dient te voldoen aan NEN 1594.

#### *Saneringsbepalingen bodem*

11. De uitvoerder van een grond-, grondwater en/of in-situ sanering dient de volgende zaken schriftelijk te melden bij Gedeputeerde Staten door het standaardformulier te mailen naar [bodemsanering@odzob.nl](mailto:bodemsanering@odzob.nl).
12. BUS grondsanereringen door middel van ontgraving meldt u de start van de sanering tenminste 2 weken voor aanvang van de voorbereidende werkzaamheden.
13. Het tijdstip waarop verificatiebemonstering gaat plaatsvinden meldt u tenminste 2 werkdagen van te voren.
14. Het einde van de grondsanering meldt u tenminste 2 werkdagen van te voren.
15. De monitoringsronden in het kader van het vaststellen van het bereiken van de stabiele eindsituaties meldt u 2 werkdagen voor aanvang.

#### *Opslag en aan- en afvoer van grond*

16. De tijdelijke opslag van verontreinigde grond dient minimaal te voldoen aan de volgende eisen:
  - het is niet toegestaan een depot voor de opslag van bij de sanering vrijkomend materiaal in werking te hebben na het beëindigen van de grondsanering;
  - het is niet toegestaan dat partijen verontreinigde grond van verschillende kwaliteit en samenstelling worden gemengd;
  - partijen verontreinigde grond dienen naar aard, samenstelling en verontreiniging in te onderscheiden deelpartijen te worden opgeslagen. Tussen deze deelpartijen dient een

afstand van ten minste één meter te worden aangehouden of een fysieke scheidingswand te worden aangebracht;

- vrijgekomen asbesthoudende grond of bodemmateriaal dient uiterlijk vier werkweken na het vrijkomen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

#### *Wijzigingsaneringsplan*

17. Indien zich bij de uitvoering van de sanering feiten of omstandigheden voordoen als gevolg waarvan het saneringsplan wordt gewijzigd, dient de uitvoerder uiterlijk twee weken voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging de beoogde wijziging schriftelijk te melden bij Gedeputeerde Staten door het standaardformulier te mailen naar [bodemsanering@odzob.nl](mailto:bodemsanering@odzob.nl).

#### **Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## **HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN**

Ter plaatse van het appartementencomplex vigeren 2 bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase 1a' en bestemmingsplan 'Natuurgebieden '76'. De aanvraag valt deels in de bestemming "Wonen" en "Verkeer" uit het bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase 1a' en deels in de bestemming "Natuurgebied" uit het bestemmingsplan 'Natuurgebieden '76'. De aanvraag is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

In artikel 2.1, eerste lid, sub c Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Omdat de activiteit niet in zijn geheel voldoet aan het bestemmingsplan, dient te worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de in artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo genoemde juridische afwijkingsmogelijkheden.

### **OVERWEGINGEN**

Het plan komt niet in aanmerking om medewerking te verlenen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 2° Wabo. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kunnen wij slechts medewerking verlenen aan dit plan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing Appartementencomplex "De Meervis" behorende bij dit besluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens artikel 1.3a, eerste lid van Wet milieubeheer (Wm) zorgt de aanvrager van een omgevingsvergunning er voor dat die betrekking heeft op een project waarvan een activiteit deel uitmaakt waarvoor tevens een ontheffing als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, is vereist met betrekking tot activiteiten in, op, onder of over een plaats waar de in artikel 8.49 Wm bedoelde zorg met betrekking tot een gesloten stortplaats wordt uitgevoerd, of c. andere bij provinciale milieuverordening daartoe aangewezen regels.

In artikel 4.4.3, eerste lid, onder a van de Provinciale Milieuverordening Noord Brabant (PMV) is bepaald dat het verboden is in, op, onder of over een voormalige stortplaats werken te maken of te behouden.

Artikel 1.3a lid 2 van de Wm bepaalt dat het eerste lid van artikel 1.3a niet van toepassing is voor zover de activiteit is toegestaan krachtens een ontheffing als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, of voor de activiteit een zodanige ontheffing is aangevraagd.

Op 24 november 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Noord – Brabant besloten om, na afweging van de milieu hygiënische belangen, ontheffing te verlenen van het verbod gesteld in art. 4.4.3 PMV voor het herinrichten van het zuidelijk deel van de stortplaats Broekweg ongenummerd te Waalre tot een parkachtig landschap met een appartementencomplex en een mogelijk toekomstig horecapunt.

Voorgaande houdt in dat de aanvraag om omgevingsvergunning geen betrekking heeft op een project waarvan een activiteit deel uitmaakt waarvoor tevens een ontheffing zoals bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, is vereist van andere bij provinciale milieuverordening daartoe aangewezen regels.

### **Zienswijze**

Op 30 juni 2015 is door IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre, milieuwerkgroep Aalst-Waalre (verder: IVN) een zienswijze ingediend gericht tegen ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Door het IVN wordt benadrukt dat er geen bezwaren zijn tegen het appartementencomplex en dat een ontwikkeling op de voormalige stortplaats juist een goede zaak is. De volgende met name procedurele punten worden nog aangevoerd:

1. Er is geen vigerend bestemmingsplan in het gebied "De Meeris" omdat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geen plan te vinden is (witte enclave). Dit betekent dat er geen geldend bestemmingsplan is;
2. In dit geval is de procedure onjuist gevolgd omdat een bestemmingsplanprocedure in plaats van de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen had moeten worden;
3. De ruimtelijke onderbouwing geeft onvoldoende of zelfs onjuist weer op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling invloed heeft op de andere waarden in het gebied. Behalve met betrekking tot de bodem is er geen enkel onderzoeksrapport betreffende de andere ecologische waarden te vinden;
4. Het verzoek wordt gedaan om zo snel mogelijk na het verlenen van de omgevingsvergunning, een (ontwerp)bestemmingsplan voor het gebied op te stellen.

### **Beoordeling van de ingediende zienswijze:**

1. Ter plaatse van het te realiseren appartementencomplex vigeren twee bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan "Waalre-Noord fase 1a" en bestemmingsplan "Natuurgebieden '76'". Dat de bestemmingsplannen niet op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te vinden zijn, betekent niet dat er geen

bestemmingsplannen gelden. Overheden zijn sinds 1 juli 2010 verplicht via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) hun ruimtelijke plannen aan te bieden. De ruimtelijke plannen van vóór 1 juli 2009 mogen op de website worden aangeboden, maar dat is niet verplicht. Om deze reden zijn dan ook de bestemmingsplannen "Waalre-Noord fase 1a" en "Natuurgebieden '76" niet via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) inzichtelijk.

2. De redenatie dat een bestemmingsplanprocedure gevolgd had moeten worden in plaats van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo kan niet worden gevolgd. Wij dienen te beslissen op een aanvraag zoals deze wordt ingediend. In dit geval dient, gelet op artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° in combinatie met artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo met een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden beoordeeld of het plan een gedegen ruimtelijke onderbouwing bevat en toegestaan kan worden. Het afwijken op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in artikel 3.1, eerste lid van de Wro. Deze goede ruimtelijke ordening is steeds het perspectief van waaruit de vaststelling van een bestemmingsplan en ook het afwijken van het plan moet worden beoordeeld. De eisen waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen zijn te vinden in art. 5.20 van het Bro waarbij wordt verwezen naar dezelfde relevante onderzoeksverplichtingen als bij een bestemmingsplanprocedure. Wel kan de onderbouwing vaak beknopter zijn dan een toelichting bij een bestemmingsplan, aangezien deze gericht is op een specifieke, concrete ontwikkeling.
3. Alle relevante onderwerpen in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderzocht en beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, waarbij ook wordt verwezen naar de relevante onderzoeken (dan wel bijbehorende bijlagen). Naast een uitgebreide bodem- en waterparagraaf vanwege de ondergrond, zijn ook alle andere relevante onderwerpen onderzocht en beschreven, zoals bijvoorbeeld archeologie, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Uit deze onderzoeken blijken geen belemmeringen voor het bouwplan. In de zienswijze wordt verder niet inhoudelijk beargumenteerd om welke redenen de onderzoeken onjuist of onvolledig zouden zijn. Naar onze mening zijn de onderzoeken dan ook volledig en juist uitgevoerd.
4. Het plangebied maakt onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied", hetgeen betekent dat binnen afzienbare tijd het plangebied wordt opgenomen in een nieuw bestemmingsplan.

De beoordeling van de zienswijze leidt dan ook niet tot een gewijzigd standpunt.

## **Conclusie**

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing, de ontheffing van Gedeputeerde Staten van 24 november 2014, de beoordeling van de ingediende zienswijze van 30 juni 2015 en de hieronder genoemde voorwaarden zijn wij van oordeel, dat vanuit het toetsingskader, dat

betrekking heeft op de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **VOORSCHRIFTEN**

#### *Aanvang/einde uitvoering inrichtingswerkzaamheden*

1. De aanvang van de inrichtingswerkzaamheden dient ten minste twee weken van tevoren te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant door het toesturen van het "meldingsformulier start werkzaamheden". Tevens dient het volledig voltooiën van de inrichtingswerkzaamheden ten minste 48 uur van tevoren worden gemeld door het toesturen van het "meldingsformulier einde werkzaamheden".

#### *Technische uitvoering*

2. De maatregelen dienen te worden uitgevoerd conform bovengenoemd hergebruikplan met bijbehorende tekeningen.
3. Deklaag:
  - ten behoeve van de herprofilering en het herschikken van grond dienen de verschillende vrijkomende grondstromen naar herkomst en kwaliteit te worden opgeslagen en toegepast;
  - herprofilering vindt plaats overeenkomstig het plan (bijlage 5) en de in bijlage 6 weergegeven dwarsprofielen;
  - bij de aanwezige grond wordt een onderscheid gemaakt in de laag tot 50cm boven het stortmateriaal (de oorspronkelijke deklaag) en de grond uit het hierboven gelegen depot;
  - de oorspronkelijke deklaag dient als uitgangspunt tijdens het herschikken in stand te worden gehouden. Deze laag mag alleen verwijderd worden in samenhang met uit te voeren bodemsanering (zie tekening BB1770-104/MK-002, Bijlage 4), i.c. de aanleg van bebouwing, de aanleg van een infiltratie bekken of om de benodigde profilering te kunnen realiseren;
  - de voormalige deklaag, de laag grond tot 0,5 meter boven het stortmateriaal, wordt niet tot de uiteindelijke deklaag gerekend. (Deze beperking kan worden weggenomen indien door aanvullend onderzoek wordt aangetoond, dat deze laag ook uit kwaliteitsklasse "Industrie" bestaat); als uitgangspunt geldt dat de deklaag een dikte verkrijgt van 1 meter bestaande uit minstens de kwaliteitsklasse "Industrie" of bestaat uit een gesloten verharding (zoals een fundering / toegangswegen en paden);
  - indien deze dikte niet wordt bereikt zoals wordt voorzien in de dalen van het park dient de deklaag na herinrichting een minimale dikte van 0,5 meter te verkrijgen;
  - in geval er sprake is van deze minimale dikte van 0,5 meter dient ter plaatse aanvullende beplanting worden aangebracht zodanig dat betreding van deze gedeelten

van het park buiten de paden wordt ontmoedigd. De toe te passen beplanting zal vanwege de soort en dichtheid het extensieve gebruik vormgeven;

- bij het profileren dienen taluds zodanig te worden geconstrueerd dat geen afschuiving kan plaatsvinden. Tijdens de aanleg dient bij steile hellingen gebruik te worden gemaakt van steundijken, waarbij de grond trapsgewijs wordt aangebracht. De grond kan daarbij laagsgewijs worden ingepakt met geotextiel. Na aanleg dient op de taluds beplanting te worden aangebracht om erosie en afspoeling te voorkomen;
- na afloop van de herinrichting dient een controlemeting van de deklaag te worden uitgevoerd doormiddel van boringen waarbij wordt aangetoond dat aangebrachte deklaag aan de minimaal vereiste dikte en kwaliteit voldoet. Het onderzoek dient te voldoen aan het gestelde eisen uit het "Nader onderzoeksprotocol voormalige stortplaatsen" uit bijlage 2 van de PMV.

4. Het toepassen van grond en van vormgegeven of niet-vormgegeven bouwstoffen op of in de deklaag dient te voldoen aan de eisen van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit (bevoegd gezag gemeente Waalre).

5. Het stortmateriaal dient gescheiden van de deklaag (oorspronkelijke deklaag en het depot) ontgraven te worden. Vermenging met grond dient voorkomen te worden.

6. Herschikken van afval bij het herschikken van afval dient afval op afval te worden gestapeld, hiertoe dient allereerst de grond van het depot en de (oorspronkelijke ) deklaag te worden verwijderd;

- herschikken van afval mag uitsluitend plaatsvinden binnen de contour van het stortlichaam;
- vrijkomend stortmateriaal mag niet zonder de benodigde voorzieningen op de deklaag of in tijdelijk depot worden gelegd;
- gedurende de tijdelijke opslag dienen maatregelen te worden getroffen waarbij contact met onbevoegden wordt voorkomen;

7. Bodem monsternamen, veldwerk en analyses dienen te voldoen aan de KWALIBO eisen uit het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

8. Funderingswijze

- bij de aanleg van gebouwen (appartementencomplex en eventueel toekomstig horecapunt) worden ten behoeve van de fundering heipalen toegepast. Als gevolg van de toepassing van heipalen door het stortlichaam mag geen verspreiding van verontreinigingen ontstaan naar de onderliggende bodem;

- de gehanteerde methodiek zoals beschreven in bijlage 10 is van toepassing. Hierbij wordt eerst ter plaatse van de paal in het stortmateriaal voorgeboord en wordt de overgang van stort naar ondergrond met bentoniet aangevuld om lekstromen te voorkomen;
- de aanleg van de fundering en de daarmee samenhangende bodemsanering van de oorspronkelijke deklaag dienen in den droge te worden uitgevoerd. Indien daarbij een bronbemaling noodzakelijk blijkt te zijn dient het vrijkomende bronneringswater direct in het stortmateriaal te worden geïnfiltreerd;
- aanvullend op bovenstaande voorschriften is een goedgekeurde melding in het kader van de PMV "Grondwaterbeschermingsgebieden " noodzakelijk;
- ten behoeve van de infiltratie van het vrijkomende bronneringswater dient een infiltratiebassin te worden aangebracht. De infiltratie dient rechtstreeks op het stortmateriaal plaats te vinden, zodanig dat geen verontreiniging kan ontstaan met de op- en omliggende bodem. Het stortmateriaal dient daartoe te worden vrijgelegd;
- de infiltratievoorziening dient stroomafwaarts ten opzichte van het appartementencomplex en/of horecapunt te worden aangebracht;
- ter waarborg van een mogelijke verspreiding ten gevolge van de genoemde werkzaamheden is een tijdelijke grondwatermonitoring van toepassing overeenkomstig paragraaf 5.4.1 van de aanvraag saneringsbeschikking;

#### *Nazorgvoorzieningen*

#### **9. Grondwater:**

- de peilbuizen voor de monitoring dienen voorzien te zijn van beschermende en afsluitbare voorzieningen;
- de monitoring van het grondwater bestaat uit een bemonstering van de peilbuizen met bijbehorende filters diepten: A-01-1, (12m. -mv.), A-01- 2 (4,7m-mv.), B-01-1 (12m-mv), B-01-2 (5m. -mv.), B-02-1(12m.-mv.), B- 02-2 (5m. -mv.), B-03-1 (12m.-mv.), B03-2 (5m.-mv.), B-04-2 (5m.-mv.) en ten behoeve van het appartementencomplex MON1 (17-16 m + NAP en 13-12m + NAP), MON2 (17-16m+NAP en 13-12 m + NAP) in jaar 1, 3 en 5 jaar binnen 3 maanden na beëindiging van de inrichtingswerkzaamheden of in ieder geval binnen twee jaar na aanvang van de inrichtingswerkzaamheden. Analyse van het grondwater dient plaats te vinden conform het NEN standaard grondwater stoffenpakket grondwater aangevuld met de macroparameters CZV, Sulfaat en Kjeldahl-N of

Ammonium  $\text{NH}_4^+$ . De monitoring vindt plaats conform hoofdstuk 5.4 en bijlage 11 van het hergebruikplan;

- hierbij zijn signaal-en actiewaarden vastgesteld. Bij overschrijding van de signaalwaarde (tussenwaarde) door één van de onderzochte parameters dient de monitoring te worden geïntensiveerd in frequentie en/of aantal peilbuizen. Bij overschrijding van de actiewaarde (interventiewaarde) door één van de onderzochte parameters dienen afhankelijk van de omvang van deze verontreiniging beheersmaatregelen getroffen te worden. Deze maatregelen dienen te worden afgestemd met de kaders van de Wet bodembescherming en het betreffende bevoegd gezag;
- de tijdelijke monitoring ten behoeve van de aanleg van het appartementencomplex vindt plaats door middel van 2 peilbuizen met ieder 2 peilfilters ( pb MON 1, (17-16 m + NAP en 13-12m + NAP) en pb MON2, (17-16m+NAP en 13-12 m + NAP) en in een later stadium bij de aanleg van het horecapunt ( MON3 (peilfilters 17-16m+ NAP en 13-12 m+ NAP ) en pb B03 (12m.-mv.), B03-2 (5m.-mv.). Monitoring vindt conform paragraaf 5.4.1 het hergebruikplan plaats. Hierbij dient het grondwater vooraf en vervolgens tweemaal half jaarlijks te worden bemonsterd, deze monitoring loopt over in de overall monitoring. Bemonstering van het oppervlaktewater dient vooraf en gelijktijdig met de eerste halfjaarlijkse grondwatermonitoring plaats te vinden overeenkomstig afbeelding 3 (blz. 37) en tabel 5.3 uit het hergebruikplan;
- na de periode van monitoring dient op basis van de monitoringsresultaten in overleg met het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten) vastgesteld te worden in hoeverre verdere monitoring noodzakelijk is.

#### 10. Controle nazorg

- Tegelijk met de grondwatermonitoring dient ook de toestand van de deklaag en het naleven van de gebruiksbependingen gecontroleerd en gerapporteerd worden.

#### *Gebruiksbependingen*

11. Na uitvoering van de maatregelen en de inrichting van het gebied gelden de volgende gebruiksbependingen:

- de aanwezige deklaag dient in stand gehouden te worden en mag niet verwijderd worden, tenzij sprake is van reparatie of vervanging;
- er mag niet dieper gegraven worden dan een 0,5 meter in deklaag;

- de monitoringspeilbuizen moeten in stand gehouden worden en moeten te allen tijde beschikbaar zijn voor bemonstering en onderhoud;
- het onttrekken van grondwater ter plaatse van de stortplaats is niet toegestaan. De kwaliteit van het grondwater is niet gegarandeerd en onttrekking kan leiden tot (extra) verspreiding van verontreinigingen;
- getroffen of te treffen bouwtechnische voorzieningen ter plaatse van het horecapunt om opeenhoping van stortgas tegen te gaan dienen in stand te worden gehouden.

#### *Overig*

#### 12. Stortgasmaatregelen

- ter plaatse van de geplande aanleg van het horecapunt dienen ter voorkoming van opeenhoping van stortgas in (half-) besloten ruimten aanvullende bouwtechnische maatregelen te worden getroffen. Zodra het bouwontwerp met deze benodigde maatregelen is goedgekeurd, kan via de melding conform artikel 4.4.10 van de PMV de aanleg van het horecapunt onderdeel gaan vormen van deze beschikking.
- Te treffen maatregelen daarbij zijn: het toepassen van vrijdragende vloeren, luchtdrainage of damp remmende folie onder de vloer, een vloer die minder gas-doorlatend is en/of geforceerde ventilatie in de (kruip)ruimten;
- Het bouwontwerp dient een uitwerking te bevatten over de wijze waarop opeenhoping van stortgas in slecht geventileerde ruimten wordt voorkomen. (De gemeente Waalre treedt hierbij op als bevoegd gezag);
- Alvorens een start kan worden gemaakt met aanvang van de bouw van horeca punt dient een melding conform art 4.4.10 van de PMV te worden verricht. De melding dient te bevatten:
  - een goedgekeurde omgevingsvergunning met een pakket en beschrijving van de maatregelen welke worden getroffen om opeenhoping van stortgas tegen te gaan;
  - een beschrijving van een plan van aanpak ten behoeve van de te verrichten controle luchtmetingen in het kader van de nazorg;
  - nader uitwerking van het funderingsplan en de wijze waarop de hiermee gerelateerde nazorg zal plaatsvinden.

#### *Nazorgvoorzieningen*

- door middel van periodieke luchtmetingen dient te worden aangetoond dat de van toepassing zijn Mac- waarden bij permanent gebruik niet worden overschreden;

- de rapportages van de te verrichten luchtmetingen dienen te worden aangeleverd bij het bevoegd gezag Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant binnen 3 maanden na uitvoering en in het vervolg hierop na 1, 3 en 5 jaar.

#### *Wijzigingen*

13. De in het hergebruikplan opgenomen gebruiksbependingen en nazorgverplichtingen worden bij eigendomsoverdracht van toepassing verklaard op de rechtsopvolger. De nieuwe eigenaar dient binnen 8 weken na de overdracht Gedeputeerde Staten hiervan in kennis te stellen.

#### *Toezicht*

14. Het vastgestelde hergebruikplan en onderliggende beschikking dienen gedurende de herinrichting op het werk aanwezig te zijn.

15. De houder van de ontheffing is verplicht bij controle door Gedeputeerde Staten aangewezen toezichthoudende ambtenaren van de provincie Noord-Brabant, zonder recht van verrekening, de nodige personele bijstand en de nodige meetmaterialen ter beschikking te stellen.

#### *Afronding uitvoering werkzaamheden*

16. Binnen drie maanden na afronding van de herinrichtingswerkzaamheden van de voormalige stort Broekweg ongenummerd dient door of namens de gemeente Waalre een evaluatierapport te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten (cluster Natuur en Milieu). Indien de werkzaamheden langer dan één jaar duren, dient daarnaast jaarlijks een tussenevaluatie te worden ingediend. Onderdeel van het evaluatierapport zijn onder andere:

- beschrijving van uitvoeringswerkzaamheden;
- resultaten van de controle meting van de deklaag (kwaliteit en dikte);
- een tekening, foto's en beschrijving van de definitieve inrichting inclusief bijbehorend beplantingsplan;
- eerste resultaten van de (tijdelijke) grondwatermonitoring.

17. De ontheffing houder informeert Gedeputeerde Staten schriftelijk over de bevindingen van de vereiste controlemetingen. Rapportage dient in ieder geval plaats te vinden binnen drie maanden na elke grondwatermonitoringsronde.

## **HET MAKEN VAN EEN UITWEG**

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten, namelijk het in de Algemene Plaatselijke Verordening 2015 (APV) opgenomen toetsingskader, heeft plaatsgevonden.

De activiteit kan gelet op artikel 2:12, derde lid van de APV worden geweigerd in het belang van:

1. De bruikbaarheid van de weg;
2. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
4. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

### **OVERWEGINGEN**

De bovengenoemde belangen worden niet geschaad dan wel aangetast door de aangevraagde uitweg. Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het maken of veranderen van een uitweg", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De uitweg moet worden aangelegd op de locatie zoals vermeld op de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte tekening;
2. De aansluiting van de hellingbaan welke leidt naar de parkeerkelder dient een minimale hoogte te hebben van 20.80 + NAP;
3. Bij eventuele aanleg op gemeentegrond dient de uitweg te worden voorzien van dezelfde klinkers als reeds aanwezig;
4. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen c.q. op andere wijze te doen verlopen;
5. Bomen en lichtmasten moeten gehandhaafd blijven;
6. De kosten voor het onderhoud dan wel schadeherstel van de uitweg zijn voor rekening van de vergunninghouder;
7. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeenteeigendommen ten gevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.

