



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: 2010/64509

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze;

Gezien het verzoek van Ontwikkelingsmaatschappij De Hoef 2 VOF, ingekomen op 20 december 2010, om vergunning voor de activiteit(en) "Woning bouwen" (het oprichten van 18 woningen) op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heesch; sectie B: nummer(s) 6756 en 7149, plaatselijk bekend Burchtseloop, Elzenseloop en Biezenloop (ongenummerd) te Heesch;

Overwegende:

Algemeen

- dat voor deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- dat de aanvraag in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.8 Wabo in combinatie met de ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) is getoetst op volledigheid;
- dat hieruit is gebleken dat de aanvraag niet volledig aan de gestelde eisen voldeed;
- dat wij de aanvrager per brief van 26 januari 2011, verzonden op 27 januari 2011, hebben verzocht de ontbrekende gegevens voor 24 februari 2011 te overleggen;
- dat de gevraagde gegevens en bescheiden op 2 maart 2011 tot genoegen zijn ingediend;
- dat daarmee is voldaan aan de indieningsvereisten;
- dat daarmee de datum, waarbinnen moet worden beslist in overeenstemming met het bepaalde in artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht, is opgeschort tot 18 juli 2011, doch dat dit wel een termijn van orde betreft;

Activiteit BOUWEN

- dat het plan is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "De Hoef - 2". Aan de betreffende locatie zijn de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Agrarisch gebied" toegekend;
- dat het plan in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat woningbouw niet mogelijk is binnen deze bestemmingen, waarbij het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om genoemde strijdigheid op te kunnen heffen;
- dat daarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo;
- dat voor het uitbreidingsplan De Hoef-2 een integraal stedenbouwkundig plan is gemaakt. De wijk wordt gefaseerd gerealiseerd. Dit plan maakt onderdeel uit van fase 2, voorvoor in 2005 een aangepast stedenbouwkundig plan is gemaakt vanwege opgetreden wijzigingen van de woningbehoefte, het veranderende huisvestingsbeleid en de wens naar nadere studie van de

landschappelijke kwaliteiten. De eerste fase van het uitbreidingsplan is helemaal gerealiseerd, de tweede fase van het plan is inmiddels ook nagenoeg afgerond. Vanwege veranderende marktomstandigheden is besloten om een deel van het stedenbouwkundig ontwerp van fase 2 aan te passen. Het appartementencomplex dat in het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2 was opgenomen, wordt niet gerealiseerd. Op deze plaats komen nu achttien grondgebonden woningen;

- dat de raad bij besluit van 7 juli 2011 de benodigde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht, nodig bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in afwijking van artikel 2.1, lid 1, sub c, van deze wet;
- dat met de initiatiefnemer reeds een exploitatieovereenkomst is aangegeven. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan is daarmee dan ook niet noodzakelijk;
- dat het voornemen om medewerking te verlenen op 22 juli 2011 op de voorgeschreven wijze kenbaar is gemaakt en vervolgens met ingang van 25 juli 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van het voornemen om toestemming te verlenen af te wijken van het geldende bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;
- dat de zienswijze zich richt op de toename van de parkeerproblematiek in de betreffende straat (Biezenloop, Heesch), en daarnaast wordt gesteld dat er sprake is van waardevermindering. Ook refereert betrokkene aan de slechte communicatie van de gemeente;
- dat met betrokkene op 13 september 2011 een gesprek heeft plaatsgevonden, waarbij een toelichting op de ingebrachte zienswijzen is gegeven;
- dat voor het objectief beoordelen destijds parkeernormen zijn vastgesteld voor het plan De Hoef 2, fase 2, waar deze woningen deel van uitmaken. De norm is daarbij vastgesteld op 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dat in fase 2 172 woningen zijn gerealiseerd, waarvoor 310 parkeerplaatsen benodigd waren. Dat het totaal aan openbare parkeerplaatsen (368 plaatsen), inclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein (66 plaatsen) en na aftrek van de compensatieplaatsen tekort fase 1 (25 plaatsen) een totaal van 343 parkeerplaatsen voor fase 2 beschikbaar is;
- dat met realisatie van onderhavig plan het totaal aantal woningen in fase 2 op 190 woningen komt, waarvoor een parkeernorm van 342 parkeerplaatsen geldt. Ten behoeve van dit project worden 27 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, zodat het totaal aantal parkeerplaatsen voor fase 2 op 370 parkeerplaatsen komt, daar waar volgens de norm 342 parkeerplaatsen nodig zijn;
- dat daarmee volledig aan de parkeernorm wordt voldaan;
- dat het bovenstaande niet wegneemt dat het op bepaalde locatie in het plangebied meer parkeerdruk wordt ervaren dan elders. Gelet hierop zal, los van onderhavige planontwikkeling, met betrokkene nader worden gekeken naar een oplossing voor het aangedragen probleem;
- dat met betrekking tot de planschadeclaim aan betrokkene tijdens voornoemd gesprek is aangegeven dat een planschadeclaim een aparte procedure is, welke procedure de besluitvorming over deze aanvraag niet beïnvloedt;

- dat met betrekking tot de bekendmaking wordt vastgesteld dat alle benodigde informatie beschikbaar was. Dat betrokkene heeft tijdens het gesprek heeft aangegeven de informatie uiteindelijk ook te hebben gevonden. Dat dit aspect van de zienswijzen de besluitvorming rond deze aanvraag niet beïnvloedt;
- Dat wij de ingebrachte zienswijzen bij besluit van 27 september 2011 hebben weerlegd. Dat betrokkene een afschrift van onderhavig besluit ontvangt;
- Dat de gemeenteraad van Bernheze bij besluit van 7 juli 2011 de benodigde verklaring van geen bedenkingen hebben verleend en dit besluit op 7 juli 2011 bij onze gemeente is ingekomen;
- dat het bouwplan blijkens de adviezen van SRE Milieudienst, belast met het welstandstoezicht, van 26 januari 2011 en 2 maart 2011 voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- wij ons kunnen vinden in het door de welstandscommissie uitgebrachte adviezen;
- ons niet is gebleken dat de welstandsadviezen tot stand zijn gekomen op een wijze, die zich niet verdraagt met de toepasselijke wettelijke regelingen dan wel dat het anderszins niet zou voldoen aan de eisen die aan de advisering van die adviescommissie behoren te worden gesteld;
- dat het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en de bouwverordening van de gemeente Bernheze;
- gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T E N:

- I. De ingebrachte zienswijze tegen het plan niet over te nemen;
- II. Medewerking – als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – te verlenen aan het opheffen van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan “De Hoef - 2”;
- III. Aan Ontwikkelingsmaatschappij De Hoef 2 VOF, voornoemd, omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - Woning bouwen
 - Bouwen
 als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):

Activiteit BOUWEN

1. Schade die ontstaat als gevolg van het gebruik maken van deze vergunning is voor rekening en risico van de vergunninghouder;
2. Er in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Bernheze moet worden gebouwd;
3. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn;

4. Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder de bijgeleverde groene kaart "kennisgeving aanvang bouwwerk" retour te zenden.
5. U dient op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht tenminste drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart de volgende gegevens ter goedkeuring te overleggen:
 - a) De aanvullende constructieve detailgegevens van het bouwwerk;
Bij niet tijdig indienen van de bovengenoemde kan bouwstop volgen;
6. U dient op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht tenminste drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart de volgende gegevens ter goedkeuring te overleggen:
 - a) Gegevens technische installaties ten dienste van het gebruik van het bouwwerk;
Bij niet tijdig indienen van de bovengenoemde kan bouwstop volgen;
7. Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met het Bouwbesluit;
8. Het aangeven van de voorgevelrooilijn en het peil gebeurt vooraf door Bouw- en woningtoezicht (het particuliere perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald). Het uitzetten van het bouwwerk zelf geschiedt door of namens de vergunninghouder. Eindcontrole hiervan vindt plaats door het gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht. De vergunninghouder dient voor beide aspecten contact op te nemen met het gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht;
9. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de afdeling bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;
10. Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet Milieubeheer;
11. Indien aan de bouwwerkzaamheden sloop activiteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend slooppafval;
12. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld met de bijgevoegde oranje kaart "kennisgeving gereedmelding bouwwerk" of niet is gebouwd in overeenstemming met de omgevingsvergunning;
13. De omgevingsvergunning laat, voor zover niet tegelijk aangevraagd, eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
14. Dat de houd(st)er van deze omgevingsvergunning er voor zorg dient te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage worden gegeven;

15. Het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben.

Heesch, 27 september 2011

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bernheze,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Milieu- en bouwzaken,



ir. L.H.M. van Willigen-Rodenburg

Zaaknummer	: 2010/64509
Bouwkosten	: € 1.450.000,00
Leges	: € <u>26.662,50</u>
Totaal leges	: € 26.662,50
Inhoud	: 6.642 m ³