

ONTWERP-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 "Woning bouwen" (het oprichten van 18 starterswoningen) op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heesch; sectie B; nummer 6756, plaatselijk bekend Burchtseloop 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 is 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, waarvoor in 2005 een aangepast stedenbouwkundig plan is gemaakt vanwege opgetreden wijzigingen van de woningbehoefte, het veranderde 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 stedenbouwkundige ontwerp van fase 2 aan te passen; het appartementencomplex dat in het stedenbouwkundige 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 hebben afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat met de initiatiefnemer reeds een exploitatieovereenkomst is aangegaan. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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;
- *(geen zienswijzen)* dat naar aanleiding van het voornemen om toestemming te verlenen af te wijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;
- *(indien zienswijzen ingebracht)* dat naar aanleiding van het voornemen om toestemming te verlenen af te wijken van het geldende bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;
- Dat wij de ingebrachte zienswijzen bij besluit van DATBESLUITZWW hebben weerlegd en dat betrokkenen hierover per brief van DATUMBRFWEEERLEGGINGZIENSWIJZEN, verzonden op VERZENDDATUMBRIEFWEERLEGGINGZIENSWIJZEN, zijn geïnformeerd. Dat betrokkenen verder een afschrift van onderhavig besluit ontvangen;
- dat het bouwplan blijkens het advies van SRE Milieudienst, belast met het welstandstoezicht, van 2 maart 2011 voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- wij ons kunnen vinden in het door de welstandscommissie uitgebrachte advies;
- ons niet is gebleken dat het welstandsadvies tot stand is 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;

BESLUITEN:

- I. 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”;

II. 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

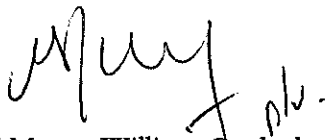
1. Schade die ontstaat als gevolg van het gebruik maken van deze vergunning is voor rekening en risico van de vergunninghouder;
2. Er in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Bernheze moet worden gebouwd;
3. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden 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 constructieve gegevens 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) Materiaal- en kleurmonsters van gevelstenen, dakpannen en het schilderwerk;
 - b) 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 slooafval;
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, 11 juli 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 (2011-3195)
Bouwkosten	: €. 1.450.000,00
Leges	: €. 26.662,50
Procedure	: €. 5.626,40 (onthefing artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo)
Totaal leges	: €. 32.228,90
Inhoud	: 6342 m ³



Raadsvergadering: 7 juli 2011
Agendapunt: 24
Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor 18 grondgebonden woningen in de Hoef 2, fase 2

Registratienummer raadsvoorstel:
2011/80171

De raad van de gemeente Bernheze;

gezien het bijbehorende voorstel van burgemeester en wethouders van ; 14 juni 2011

gelet op ; gelet op artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo juncto artikel 2.27 Wabo;

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de realisatie van 18 grondgebonden woningen in het project de hoof 2, fase 2;
2. De verdere afhandeling van de omgevingsvergunning voor het onder 1 genoemde project verder in handen te stellen van het college;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde project.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze in zijn openbare vergadering van 7 juli 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

J.H.M. van den Oever

de voorzitter,

A.A.M.M. Heijmans



Registratiekenmerk: v/2011/80171

Raadsvergadering: 7 juli 2011
Agendapunt: 24
Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor 18 grondgebonden woningen in de
Hoef 2, fase 2
Portefeuillehouder: J.A. van der Pas

Aan: De raad van de gemeente Bernheze

Heesch, 14 juni 2011

Samenvatting

Met de komst van de Wabo is het oude Projectbesluit vervallen. Onder de Wabo is ook een soort Projectbesluit mogelijk. Dit is een bevoegdheid van het college waarbij de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft.

Er is een voorstel in voorbereiding waarbij de raad categorieën aanwijst waarvoor geen vvgb nodig is. Zolang, of zoals in dit geval het om andere categorieën gaat is voor het afzonderlijke projecten een verklaring van geen bedenkingen nodig. In de woningbouwlocatie de Hoef, fase 2 ligt nu een plan voor 18 grondgebonden woningen bij ons waarvoor deze verklaring gewenst is. Dit voorstel voorziet hier in.

Inleiding/Probleemstelling

Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) veranderen onder andere de mogelijkheden om vergunningplichtige activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan toch mogelijk te maken. Voor grote afwijkingen kon tot nu toe gebruik worden gemaakt van het zgn. projectbesluit (Wet op de ruimtelijke ordening) maar dit is vervallen met de invoering van de Wabo. De Wabo geeft echter een nieuw instrument om ruimtelijke projecten in strijd met bestemmingsplan eventueel na afweging van alle belangen toch mogelijk te maken.

Verklaring van geen bedenkingen

Deze nieuwe figuur is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het college is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar er is wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Deze nieuwe planologische figuur houdt dus in dat het college de omgevingsvergunning pas kan verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

Wanneer bij een ingediende aanvraag wordt geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan moet het college beoordelen of er een mogelijkheid is om ontheffing te verlenen. Als dat niet mogelijk is op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of de kruimelgevallenlijst als opgenomen in het Bor, zal het college tot de conclusie komen dat dit alleen mogelijk is met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarvoor in principe een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Daarvoor zend het college alle gegevens door naar de raad –inclusief een ruimtelijke onderbouwing– met het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad beoordeelt dan of de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarna wordt er bij een positief standpunt van de raad, naast het ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig een ontwerp verklaring ter inzage gelegd. Vervolgens bestaat er voor belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Zienswijzen worden aan de raad gezonden. De raad kan besluiten deze zienswijzen door het college van burgemeester en wethouders af te laten handelen. Indien belanghebbenden geen zienswijzen indienen, zijn er geen redenen om de raad nog het definitieve besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen te laten nemen. Er zijn geen immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling kunnen doen veranderen. De omgevingsvergunning kan dan verder worden afgehandeld door het college.

Toelichting

In de woningbouwlocatie de Hoef, fase 2 hebben we met de ontwikkelaar een alternatief plan ontwikkeld op de locatie waar eerst een appartementencomplex stond gepland. Van de 21 geplande appartementen is er echter maar 1 verkocht uiteindelijk. Voor het plan is dus geen markt meer. De ontwikkelaar heeft er daarom voor gekozen om in te zetten op de wens van de markt en om te schakelen naar 18 grondgeboden goedkopere woningen.

Nadat overeenstemming was bereikt met ons over o.a. de stedenbouwkundige invulling van het gebied is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaar.

In overleg met de ontwikkelaar is gekeken om de vergunning zo spoedig als mogelijk te verlenen. De oorspronkelijke planologische basis is uit 2007 en voldoet niet meer aan de huidige juridische eisen. Een nieuwe procedure is dan ook noodzakelijk. We hebben nu alle benodigde gegevens bij elkaar om de procedure te kunnen starten. De ontwikkelaar heeft inmiddels ook al de woningen te koop aangeboden en van de 18 woningen er inmiddels 14 verkocht.

Voor de verlening van de vergunning is het nodig om de Wabo de uitgebreide procedure te voeren, voor de omgevingsvergunning ten behoeve van ‘activiteiten met grote planologische afwijking’. (zeg maar het oude projectbesluit).

Daarvoor is het wel nodig dat de raad instemt met het plan middels een vvgb. Volgens het vergaderschema betekent dit:

- behandeling ontwerp vvgb Commissie ruimtelijke zaken 5 september 2011
- behandeling ontwerp vvgb raad 22 september 2011
- inzage ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van 30 september 2011 t/m 11 november 2011.
- Behandeling definitieve verklaring van geen bedenkingen
- commissie ruimtelijke zaken januari 2012
- raad februari 2012.
- febr/mrt 2012 verlening omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders.

Een vergunning in maart 2012 betekent dus nu een half jaar extra vertraging en voor de ontwikkelaar een contractuele probleem ten aanzien van de verkochte woningen. In het uiterste geval zullen de koopcontracten ontbonden moeten worden.

In het kader van het Masterplan Wonen is echter duidelijk uitgesproken dat bouwinitiatieven omarmd moeten worden in deze tijd. Een spoedige vergunningverlening is hier dus een must.

Derhalve wordt de raad gevraagd nog een verklaring van geen bedenkingen in de vergadering van 7 juli 2011 af te geven. Om ook daarna het plan te kunnen bespoedigen wordt verder de raad voorgesteld om de verdere afhandeling van de omgevingsvergunning in handen te stellen van het college.

Overwegingen van ons college

In het belang van de woningbouwproductie willen wij graag deze omgevingsvergunning zo spoedig als mogelijk verlenen.

Consequenties

juridische

Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend.

financiële

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt in de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan dan wel een projectbesluit in principe een exploitatieplan vast. De gemeenteraad kan echter besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met de invoering van de Wabo vervalt het projectbesluit en wordt op basis van de Invoeringswet Wabo de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a opgenomen in artikel 6.12 Wro. In principe moet er dus ook bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het besluit wordt genomen

om dit niet te doen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 moet afhankelijk worden gesteld van het aanwezig zijn van economische uitvoerbaarheid blijkend uit een anterieure contract. In dit geval is dit vastgelegd in de realisatieovereenkomst voor het project de Hoef 2, fase 2 en 3 van maart 2006.

Communicatie

Na het raadsbesluit zullen de ontwerpbesluiten worden gepubliceerd.

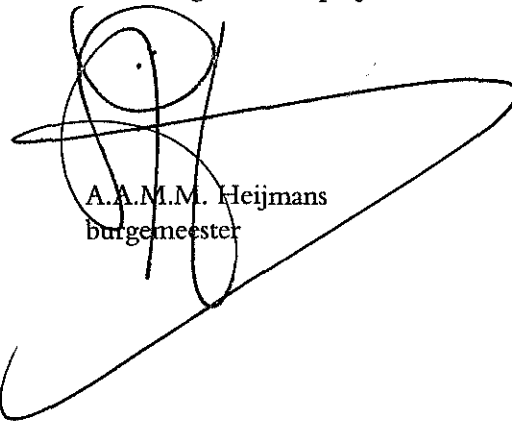
Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de realisatie van 18 grondgebonden woningen in het project de Hoef 2, fase 2;
2. De verdere afhandeling van de omgevingsvergunning voor het onder 1 genoemde project verder in handen te stellen van ons college;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde project.

Burgemeester en wethouders,



A.J.G. Bex MLD
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen:

- Bijgevoegd: ruimtelijke onderbouwing
- Ter inzage raadsleeskamer: aanvraag omgevingsvergunning