



afschrift

Omgevingsvergunning BLA-2014-0320

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 september 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van dhr. A.P.M. Schippers voor herontwikkeling van commerciële ruimte naar appartementen. De aanvraag gaat over Bleijenhoek 15 te Bladel.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het herontwikkelen van commerciële ruimte naar 7 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente BDL01, sectie H, nummer 2375, plaatselijk bekend Beukenbos 19E, Bleijenhoek 13B, Bleijenhoek 13C, Bleijenhoek 13D, Bleijenhoek 13E, Bleijenhoek 13F en Bleijenhoek 13G te Bladel.

Aangevraagde activiteiten

Blijkens het ingediende aanvraagformulier is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Bevoegd gezag

Gelet op artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, zijn wij het bevoegd gezag om deze omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er inhoudelijk en procedureel voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat alle voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden met elkaar worden afgestemd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. Op deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de aanvraag/vergunning:

- Aanvraagformulier Omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst 29 september 2014.
- Aanvulling aanvraagformulier Omgevingsvergunning t.b.v. activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' met stempeldatum ontvangst 21 november 2014.
- Advies welstandscommissie met stempeldatum ontvangst 9 januari 2015.
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 20 december 2014.
- Bouwbesluit toetsing met stempeldatum ontvangst 29 september 2014.
- Berekening Rc-waarden met stempeldatum ontvangst 3 december 2014.
- Berekening spuiventilatie met stempeldatum ontvangst 21 november 2014.
- Geluidsberekening geluidwering gevels met stempeldatum ontvangst 21 november 2014.
- Berekening Epc met stempeldatum ontvangst 29 september 2014.
- Tekening '750' met stempeldatum ontvangst 29 september 2014.
- Tekening '450' met stempeldatum ontvangst 12 maart 2015.
- Tekening '451' met stempeldatum ontvangst 21 november 2014.
- Tekening '452' met stempeldatum ontvangst 12 maart 2015.
- Tekening '453' met stempeldatum ontvangst 21 november 2014.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructiegegevens.

Ontwerpbesluit

Op 9 januari 2015 hebben wij u een brief toegezonden waarbij wij aangegeven hebben voornemens te zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen middels een afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 22 januari 2015 tot 5 maart 2015.

U kon binnen deze termijn zienswijzen op de ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bladel, Postbus 11, 5530 AA te Bladel. Dit voornemen werd gepubliceerd in het weekblad 'De Kempenaer' en op de website van de gemeente Bladel.

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door belanghebbenden geen gebruik gemaakt.

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In uw beroepschrift moet staan tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Verder moet u uw naam, adres en de datum vermelden én het beroepschrift ondertekenen. U moet een kopie van het besluit op uw bezwaarschrift meesturen. Het is niet nodig om alle stukken uit de procedure aan de rechtbank te sturen. Als u beroep instelt, vraagt de rechtbank alle van belang zijnde stukken op bij het college van burgemeester en wethouders. Voor deze procedure bij de rechtbank bent u griffierecht verschuldigd.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kunt u aan de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep hebt ingesteld. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen, omdat onmiddellijke uitvoering van het besluit voor u onherstelbare gevolgen kan hebben. U moet het verzoek sturen naar:

Rechtbank Oost-Brabant, Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

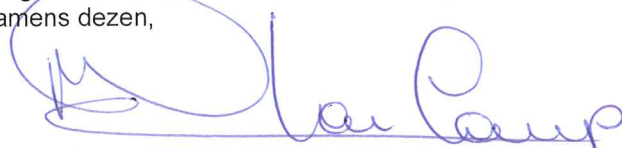
U bent voor deze procedure extra griffierecht verschuldigd. U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Dit besluit treedt, conform artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in werking met ingang van één dag na haar bekendmaking.

Bladel, 18 MAART 2015

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,



mw. Drs. M.L.J. Van Camp, hoofd van de afdeling Dienstverlening en Bedrijfsvoering.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 11.277,68.

De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van € 416.845,00 (inclusief BTW).

Voor het betalen van de verschuldigde leges is een nota bijgevoegd.

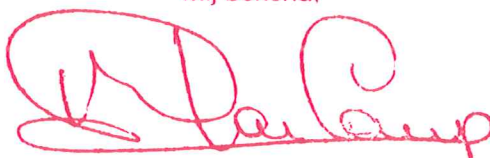
Specificatie van de leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:

-bouwactiviteit	€ 7.252,68
-artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (buitenplanse afwijking)	€ 3.920,00
-melding vooraf	€ 105,00

Behoort bij OMGEVINGSVERGUNNING
van de gemeente Bladel
d.d. 18 MAART 2015 nr. BLA- 2014 - 0320
Mij bekend,

mw. drs. M.L.J. Van Camp
hoofd afdeling Dienstverlening
en Bedrijfsvoering



mw. drs. M.L.J. Van Camp
hoofd afdeling Dienstverlening
en Bedrijfsvoering

Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

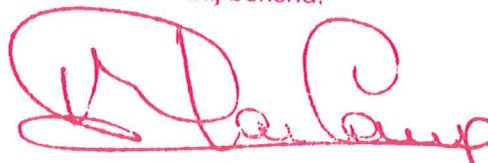
- De houder van deze vergunning dient contact op te nemen met de afdeling Dienstverlening van de gemeente Bladel (0497-361636 of e-mail: bouwmelding@bladel.nl):
 - o bij aanvang van de werkzaamheden;
 - o bij het gereed zijn van het grondwerk;
 - o ten behoeve van de controle van de riolering voordat de riolerings sleuf wordt gedicht;
 - o minimaal twee dagen voordat de fundering en de vrijdragende vloeren worden gestort;
 - o bij voltooiing van het bouwwerk.
- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
- Het geheel moet worden gerealiseerd conform de correcties op tekening.
- Met de werkzaamheden mag niet gestart worden voordat bij de gemeente drie weken voor de start van de uitvoering in drievoud zijn ingediend de constructietekeningen en -berekeningen van alle constructie onderdelen.
- Vóór de aanvang van de werkzaamheden moet een gevelsteen aan de afdeling Dienstverlening, team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden overgelegd.
- Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit 2012 eisen worden gesteld dienen in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister erkende afgegeven verklaring. Bouwproducten zonder bovengenoemd certificaat of markering mogen worden toegepast mits gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut.
- Het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen terrein en moet afgevoerd worden via de riolering.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2, e.e.a. conform artikel 2.215 van het Bouwbesluit 2012.
- Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op een inwendige scheidingsconstructie tussen een woning en een niet in de woning gelegen ruimte.
- Indien tijdens het bouwen blijkt dat de grond, waarop gebouwd wordt, verontreinigd is dan dienen de bouwwerkzaamheden te worden gestaakt. Pas nadat de verontreiniging, onder goedkeuring van burgemeester en wethouders, is verwijderd mogen de bouwwerkzaamheden worden hervat.
- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, dienen de verdere werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden.
- Indien tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit wordt op mogelijke archeologische vondsten, zijn de bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld stillegging van de werkzaamheden, melding aan de gemeente, het doen van onderzoek (PvE ter goedkeuring voorleggen) en zonodig het laten doen van opgravingen voor vergunninghouder.
- De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden systeem. De rioleringsbuis voor afvoer van het vuil water (DWA) moet worden uitgevoerd in een buis, roodbruin van kleur, met een afmeting van max. 125 mm. De rioleringsbuis voor afvoer van het hemelwater (HWA) moet worden uitgevoerd in een buis, grijs van kleur, met een afmeting van max. 160 mm.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

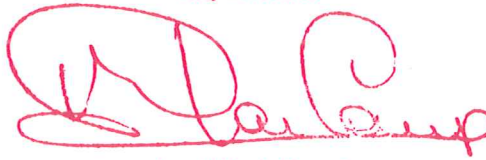
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

- geen voorschriften aanvullend op de aanvraag van toepassing.

Behoort bij OMGEVINGSVERGUNNING
van de gemeente Bladel
d.d. '18 MAART 2015 nr. **BLA- 2014 - 0320**
Mij bekend,



mw. drs. M.L.J. Van Camp
hoofd afdeling Dienstverlening
en Bedrijfsvoering



mw. drs. M.L.J. Van Camp
hoofd afdeling Dienstverlening
en Bedrijfsvoering

Bijlage 2

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de Bouwverordening Gemeente Bladel;
- het project is deels gelegen in het bestemmingsplan "Mastbos" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Woondoeleinden 1";
- het project is deels gelegen in het wijzigingsplan "Bladel Beukenbos", met de bestemming "Woondoeleinden 1";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik is vereist;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Bladel;
- de welstandscommissie op 9 januari 2015 heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning voldoen aan dit advies;
- het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project is gelegen in twee plannen namelijk een gedeelte in het bestemmingsplan 'Mastbos Bladel', dit geldt voor de commerciële ruimte, dit is bestemd als woondoeleinden waar detailhandel is toegestaan. Het andere gedeelte van het project is gelegen in het wijzigingsplan 'Bladel Beukenbos', wat als bestemming woondoeleinden 1 heeft. Het project is alleen in strijd met het wijzigingsplan 'Bladel Beukenbos'.

- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende wijzigingsplan 'Bladel Beukenbos'. Binnen de bouwvlakken zijn alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegelaten en geen afzonderlijke woningen.

- artikel 2.12, eerste lid sub a onder 1 Wabo heeft betrekking op vergunningverlening met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in het wijzigingsplan 'Bladel Beukenbos'. Het wijzigingsplan Bladel Beukenbos biedt geen mogelijkheid tot afwijking van de regels om medewerking te verlenen aan dit project;

- artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 Wabo in samenhang met hoofdstuk 4, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht biedt ook geen mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan om dit project te kunnen realiseren;

- aan het project kunnen wij meewerken middels een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- er, gelet op vorenstaande, wij mee werken aan een extra appartement buiten het bouwvlak. Dit om de volgende reden: Het appartement wat toegevoegd wordt, zien wij als onderdeel van het totale project.

Het totale project heeft onze instemming om de volgende reden:

a. Het pand is gelegen buiten het centrum van Bladel. Het beleid van de gemeente is om winkels en detailhandel naar het centrum toe te trekken;

b. Het aantal toe te laten woningen past in het regionaal afgestemde volkshuisvestigingsplan;

c. Het gaat om 7 kleinere levensbestendige appartementen.

d. De 7 woningen worden verhuurd met parkeerplaatsen. In de kelder onder het voormalige winkelgedeelte wordt plaats gemaakt voor de aanleg van tenminste 7 parkeerplaatsen. Met in achtneming

van de bestaande capaciteit die voor de bestaande winkel aanwezig was, wordt op basis van eerste toets voldaan aan de parkeernorm. De 4 parkeerplaatsen aan de voorzijde, die nu niet meer voor de winkelfunctie worden gebruikt, zijn in de parkeerbalans meegenomen.

e. Overwegende dat in het kader van de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het herontwikkelen van commerciële ruimte naar zeven appartementen het nodig is te beschikken over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 6 november 2014 besloten dat er geen bedenkingen bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het veranderen van een winkelruimte in zeven appartementen.

In Hoofdstuk 5 van bijgaande 'Ruimtelijke onderbouwing'; Milieu hygiënische en planologische verantwoording; paragraaf 5.1 Ruimtelijk en functioneel, wordt dieper ingegaan op de functionele en ruimtelijke aspecten en het volkshuisvestingsbeleid.

-er, gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de gevraagde ontheffing en omgevingsvergunning niet te verlenen en de ontheffing overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het bouwplan en wij van mening zijn dat de gevraagde ontheffing voor dit bouwplan ook slechts een geringe ruimtelijke invloed zal hebben op de omgeving.

Behoort bij OMGEVINGSVERGUNNING
van de gemeente Bladel
d.d. 18 MAART 2015
Mij bekend, BLA- 2014 - 0 3 2 0

mw. drs. M.L.J. Van Camp
hoofd afdeling Dienstverlening
en Bedrijfsvoering