



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Nummer: BLA-2012-0234

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Beheersmaatschappij W.F.P. van der Heijden voor het slopen van de voormalige Rabobank, het oprichten van een tandartspraktijk met appartement, een gezondheidscentrum en een tweekapper, het aanleggen van inritten en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De aanvraag gaat over Hoofdstraat 54, 54A, 54B, 54C en Torenstraat 1 en 1A te Hoogeloon.

Aangevraagde activiteiten

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

- Sloop
- Bouw
- In-/uitrit
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Ontwerpbesluit

Op 3 april 2012 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 op grond van artikel 2:12, 1^e lid onder a.3. van de Wabo. Op 21 april 2012 hebben wij dit ontwerpbesluit gepubliceerd in De Lantaarn en zes weken ter inzage gelegd. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door de heer B. Beex. In de bij dit besluit behorende nota behandeling zienswijze is gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijze.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van de voormalige Rabobank, het oprichten van een tandartspraktijk met appartement, een gezondheidscentrum en een tweekapper, het aanleggen van inritten en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
2. ruimtelijke onderbouwing maart 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 7 mei 2012;
3. asbestinventarisatierapport d.d. 21-11-2011 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;

4. statische berekening d.d. 28-3-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
5. constructieschema's blad B01, B02 en B03 d.d. 19-04-2012 met stempeldatum ontvangst 7 mei 2012;
6. bouwbesluit toetsing dokterspost d.d. 22-3-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
7. bouwbesluit toetsing tweekapper d.d. 22-3-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
8. bouwbesluit toetsing tandarts + appartement d.d. 22-3-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
9. bouwtekening blad 400 d.d. 26-4-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 7 mei 2012;
10. bouwtekeningen blad 401, 402, 403, 410, 411, 412, 420 en 421, d.d. 28-3-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 maart 2012;
11. bouwtekeningen blad 420, d.d. 26-4-2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 7 mei 2012;
12. Advies Archeologische Monumentenzorg 2012 – nr. 90 d.d. 7 september 2012;
13. De vastgestelde nota behandeling zienswijze;
14. Advies Brandweer Brabant-Zuidoost met kenmerk 12.U.02966 d.d. 11 juni 2012.

Beroepclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank, sector 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 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

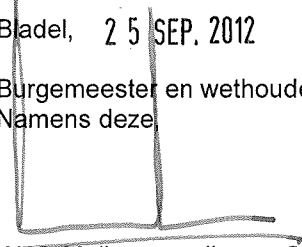
U bent voor deze procedure extra griffierecht verschuldigd. U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden. Dit besluit treedt in werking indien de beroepstermijn is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit is ingekomen.

Bladel, 25 SEP. 2012

Burgemeester en wethouders van Bladel,
Namens deze


W.M. Meijer, coördinator Omgevingsrecht.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges voor deze aanvraag bedragen € 20.582,00

De leges zijn gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van € 1.017.000,00 (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	€ 16.255,00
melding vooraf	€ 102,00
artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (buitenplanse afwijking)	€ 3.730,00
artikel 8.1.1 van de bouwverordening, bedoeld artikel 2.2, eerste lid aanhef en onder a, van de WABO	€ 220,00
asbesthoudende materialen	€ 275,00

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 Veiligheid & Handhaving van de gemeente Bladel (0497-361636 of e-mail: bouwmelding@bladel.nl):
 - 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.
- Met betrekking tot het peil en het uitzetten van het bouwwerk is het raadzaam vooraf contact op te nemen met het SSC de Kempen (Team Gegevens) te Bergeijk (0497-511311);
- Het geheel moet worden gerealiseerd conform het bijgevoegde advies van de Brandweer Brabant-Zuidoost met kenmerk 12.U.02966 d.d. 11 juni 2012.
- 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 en een dakpan aan de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu ter goedkeuring worden overgelegd.
- Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit 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 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut.
- Het hemelwater dient opgevangen te worden op eigen terrein en moet afgevoerd worden via de riolering (of een in de omgeving aanwezige sloot).
- De buitendeuren en ramen van de verblijfsgebieden moeten zijn bezet met isolerend dubbelglas ($R_e=0,11 \text{ m}^2 \text{ k/W}$).
- De elektriciteitsvoorziening moet voldoen aan NEN 1010.
- De gasvoorziening moet voldoen aan NEN 1078.
- De watervoorziening moet voldoen aan NEN 1006.
- De daglichttoetreding moet voldoen aan NEN 2057.
- De meterruimte moet voldoen aan NEN 2768.
- De beperking van warmteverlies moet voldoen aan NEN 1068.
- De binnenriolering moet voldoen aan NEN 3215.
- De geluidwering moet voldoen aan NEN 5077.
- De vochtwering moet voldoen aan NEN 2690.
- De luchtverversing moet voldoen aan NEN 1087.
- 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.
- Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op een inwendige scheidingsconstructie tussen een woning en een niet in de woning gelegen ruimte.
- De voorziening voor de verbrandingslucht en rookafvoer moet voldoen aan NEN 2757.
- 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.
- Gevolg wordt gegeven aan de voorschriften opgenomen in het selectiebesluit Archeologie van 7 september 2012. Dit selectiebesluit maakt onderdeel uit van de te verlenen vergunning.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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.

Activiteit slopen

Het slopen van een bouwwerk.

- de sloopwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de Bouwverordening Gemeente Bladel, de Algemene plaatselijke verordening 2008, het Asbestverwijderingsbesluit en de Wet milieubeheer;
- indien tijdens het slopen asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke niet zijn vastgesteld bij een door een deskundige uitgevoerde asbestinventarisatie conform SC-540, moet hiervan onmiddellijk schriftelijk melding worden gedaan bij het team Vergunningen. Na deze melding moet een aanvullend asbestinventarisatierapport worden ingediend (type B volgens SC-540);
- uiterlijk één maand voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet een sloopveiligheidsplan in drievoud ter goedkeuring worden overgelegd;
- uiterlijk één maand voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet een aanvullend en volledig asbestinventarisatierapport conform SC-540 (type B) in drievoud ter goedkeuring worden overgelegd;
- na het verwijderen van het asbesthoudende materiaal door een SCA-530 gecertificeerde aannemer, moet voor aanvang van de sloopwerkzaamheden de asbestvrij-verklaring (MVB art. 8.3.3) naar de gemeente worden gestuurd;
- twee weken na beëindiging van de sloopwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder de begeleidingsbrieven en stortbonnen van het asbest, welke zijn afgegeven door het bedrijf die het asbest ontvangt, aan de gemeente worden verstrekt (MBV art. 8.1.1);
- De houder van deze vergunning dient contact op te nemen met de afdeling Veiligheid & Handhaving van de gemeente Bladel (0497-361636 of e-mail: bouwmelding@bladel.nl):
 1. bij aanvang van de sloopwerkzaamheden;
 2. bij voltooiing van de sloopwerkzaamheden.
- Gevolg wordt gegeven aan voorschriften opgenomen in het selectiebesluit Archeologie van 7 september 2012. Dit selectiebesluit maakt onderdeel uit van de te verlenen vergunning.

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

- De houder van deze omgevingsvergunning dient voor uitvoering contact op te nemen met de afdeling Openbare Werken van de gemeente Bladel: (0497-361636 of e-mail: openbarewerken@bladel.nl).
- De kosten voor het aanleggen van de uitweg komen voor rekening van de aanvrager.
- Het aanleggen van de uitweg op gemeenteground moet gebeuren door een erkend aannemingsbedrijf of stratenmakersbedrijf.
- Om veilig te mogen werken op de openbare weg moeten de verkeersmaatregelen voldoen zoals deze beschreven zijn in de richtlijnen van de CROW publicatie 96b.
- Voor het graven in de grond moet er een KLIC melding gedaan worden bij het Kadaster (website www.kadaster.nl).

- Als de uitweg over een watergang gaat dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd bij waterschap de Dommel (website www.dommel.nl).
- De aanleg of verandering van de uitweg moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - o De bestratingsmaterialen die gebruikt worden moeten aan dezelfde voorwaarden voldoen zoals elders in de omgeving is toegepast voor de inritten. Er mag geen gesloten bestrating materiaal toegepast worden.
 - o De aansluiting aan de rijbaan / fietspad moet recht en vlak aangestraat worden.
 - o Onder de bestrating moet een fundering van menggranulaat met een dikte van 250 mm met daarop een straatlaag van 50 mm toegepast worden.
 - o Als de uitweg een trottoir kruist dienen de huidige betontegels 300x300x45 mm vervangen te worden door betontegels 200x200x80mm. De tegels moeten gestraat worden in korte lagen.
 - o Als er trottoirbanden / opsluitbanden verlaagd gaan worden moeten deze uitgevoerd worden met aan twee zijden een verloopband en verlaagde tussenbanden.
 - o De breedte van de uitweg mag niet breder zijn dan wat aangevraagd en aangegeven is in de aanvraag.
 - o De kosten voor het verplaatsen van een lichtmast / opstellingskast nutsvoorzieningen en overige zaken komen voor rekening van de aanvrager.
 - o De kosten voor het kappen en compenseren van bomen komen voor rekening van de aanvrager.
 - o Mocht de uitweg een parkeerstrook / parkeerplaats kruisen dan worden de kosten voor het compenseren van deze parkeerplaats in rekening gebracht bij de aanvrager.

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 gelegen in het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden";
- 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 welstandsc commissie op 22 september 2011 heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits haar advies wordt overgenomen;
- de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning voldoen aan dit advies;
- het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen;

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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 het bestemmingsplan "Hoogeloon 2012" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat bebouwing gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd, de maatvoering afwijkt van de toegestane (hoogte)maten en het gebruik voor bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis slechts met ontheffing mogelijk is;
- echter toch aan het project kan worden meegewerkt indien ten aanzien van dit aspect een ontheffing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend;
- op grond van het bepaalde in artikel 2.10, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning alsmede de op 30 maart 2012 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende bescheiden met ingang van maandag 23 april 2012 gedurende zes weken ter inzage zullen worden gelegd, gedurende welke termijn door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
- in deze periode één zienswijze is ingediend; als gevolg van de ingediende zienswijze zijn aan de verleende vergunning extra eisen opgenomen in het kader van de archeologie;
- 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.

Activiteit slopen

Het slopen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de veiligheid tijdens het slopen (met het opnemen van voorschriften) voldoende is gewaarborgd;

- de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen (met het opnemen van voorschriften) voldoende is gewaarborgd;
- voldoende is gebleken dat de sloopwerkzaamheden voldoen aan de Bouwverordening Gemeente Bladel en geen andere weigeringgronden aanwezig zijn;

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op grond van de bepalingen artikel 2.1.5.3 van de Algemene plaatselijke verordening 2008 van de gemeente Bladel geldt een vergunningplicht voor het aanleggen/veranderen van een uitrit.
- het college heeft geen bezwaar tegen de aanleg van de uitrit.