

Bureau Aard Vastgoed B.V.  
T.a.v. de heer R.J. Pluimakers  
Markt 43  
5554 CA VALKENSWAARD

<b>Uw aanvraag van</b> 13 september 2017	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Afdeling/Ambtenaar</b> Dienstverlening/M. Karnata <b>Doorkiesnr.:</b> (040)-2282500
<b>Onderwerp</b> (Ontwerp)Omgevingsvergunning	<b>Ons kenmerk</b> 17105	<b>Datum</b>

Geachte heer Pluimakers,

U heeft op 13 september 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 6 appartementen op het perceel Markt 14, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie C, nummer 1558. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing op uw aanvraag.

### **(Voornemen) Verlenen omgevingsvergunning**

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. De (ontwerp) 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 / Zienswijzen**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Schakel en tevens in de Staatscourant. Tijdens de termijn van inzage, te weten zes weken, kan één ieder een zienswijze indienen.

### **Constructiegegevens**

Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:

Nog in te dienen:

- De statische berekeningen en tekeningen van de wapening van de in het werk gestorte betonconstructies, breedplaatvloeren, prefab balkons en details staalconstructie.

### **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. (Ontwerp)Besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten:
  - a. 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, 3° Wabo;
  - b. het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
2. (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen,

Mw. H. Claassen  
Teamcoördinator Vergunningen, Afdeling Dienstverlening

CONCEPT

## **ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING**

U heeft op 13 september 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 6 appartementen op het perceel Markt 14, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie C, nummer 1558. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer 17105.

### **Besluit**

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wabo 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. Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo);
2. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo).

### **Overwegingen**

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

### **Ontwerpverklaring van geen bedenkingen**

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 juncto 3.11 Wabo, alsmede artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. In dit kader heeft de gemeenteraad bij besluit van 22 januari 2019 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Na de terinzagelegging van deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen is op <datum> door de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

### **Zienswijzen**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 januari 2019 ter inzage gelegd. Binnen zes weken vanaf de dag van de terinzage termijn kan iedereen, schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA te Waalre.

## **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 ter inzage is gelegd 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 beroepschrift 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 vergunning met ontvangstdatum 13 september 2017;

- Tekening S-01 met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Tekeningen B-09, B-10 en B-11 met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Constructieberekening met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Tekeningen TOC-102 en TOC-103 met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Bouwbesluitberekeningen A t/m F met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Tekening BB-01 met ontvangstdatum 13 september 2017;
- EPC berekening met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Sonderingsonderzoek met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï met ontvangstdatum 16 oktober 2017;
- GPR berekening met ontvangstdatum 15 november 2017;
- Tekeningen TOC-101, TOC-104, TOC-105 en TOC-106 met ontvangstdatum 15 januari 2018;
- Tekening B-07 met ontvangstdatum 22 januari 2018;
- Tekening BV 13 met ontvangstdatum 22 januari 2018;
- Tekeningen B-01 t/m B-08 met ontvangstdatum 22 februari 2018;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels met ontvangstdatum 5 maart 2018;
- Programma van Eisen archeologie met ontvangstdatum 29 maart 2018;
- Archeologisch onderzoek met ontvangstdatum 12 juni 2017;
- Verkennend bodemonderzoek Markt 14 met ontvangstdatum 13 september 2017;
- Welstandsadvies van 28 november 2017;
- Concept verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Waalre van 22 januari 2019.

Waalre, X-XX-XXX,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,  
Namens hen,

Mw. H. Claassen,  
Teamcoördinator Vergunningen, Afdeling Dienstverlening

Verzenddatum:

CONCEPT

### **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op ..... aan Bureau Aard Vastgoed B.V. voor het bouwen van 6 appartementen op het perceel Markt 14 te Waalre.

- **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**
- **(ONTWERP) VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN**

CONCEPT

## **PROCEDUREEL**

### **Bevoegd gezag**

Gelet de aanvraag, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 Besluit omgevingsrecht en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag met bijbehorende stukken voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook, na aanvulling in behandeling genomen.

### **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.

### **Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure**

Het ingediende plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan slechts worden vergund middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met een 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 30 januari 2019 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht.

**Verplicht vooroverleg**

Op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1. Bro is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3<sup>o</sup> van de Wabo een overlegverplichting met betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, voor zover van toepassing.

**VVGB 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, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit kader heeft de gemeenteraad bij besluit van 22 januari 2019 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Na de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is op <datum> door de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.



## **HET 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*

De aangevraagde activiteit is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Waalre'. De activiteit zal plaatsvinden op gronden bestemd als "Centrum-2" en "Waarde-Archeologie" in het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de gronden zijn bestemd voor maximaal 2 wooneenheden terwijl het plan voorziet in 6 wooneenheden en de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden. De verdere overwegingen hieromtrent zijn te vinden in 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 in principe aan de Bouwverordening gemeente 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.

### **Conclusie**

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

## **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. 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.
4. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

### *Meldingsplicht*

5. 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.

### *Constructiegegevens*

6. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
  - De statische berekeningen en tekeningen van de wapening van de in het werk gestorte betonconstructies, breedplaatvloeren, prefab balkons en details staalconstructie.
7. Het resume aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling op het terrein. Indien er voor de realisatie gebronneerd moet worden om de grondwaterstand te verlagen kan het zijn dat er extra maatregelen gesteld moet worden om het grondwater te mogen lozen.
8. Indien de afgegraven grond wordt afgevoerd van uw perceel, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
9. Bronnering mag niet zomaar worden toegepast, er dient rekening gehouden te worden met de lozingsnorm voor het lozen van grondwater. Voor het lozen van opgepompt grondwater dient u ten minste drie weken voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden contact op te nemen met Team openbare ruimte, gemeente Waalre.

#### Riolering

10. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening, wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door het inrichtingsplan. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen is in de gemeente Waalre voor vuilwaterafvoer bruin met een minimale diameter van 125mm.
11. 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 nemen met uw toezichthouder.
12. Indien tijdens de bouw veranderingen in materiaalgebruik worden aangebracht, dient gelijkwaardigheid te worden aangetoond.
13. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
14. Het bouwen moet plaatsvinden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

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

De aangevraagde activiteit is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Waalre'. De activiteit zal plaatsvinden op gronden bestemd als "Centrum-2" en "Waarde-Archeologie" in het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de gronden zijn bestemd voor maximaal 2 wooneenheden terwijl het plan voorziet in 6 wooneenheden. Daarnaast bedraagt, conform het bestemmingsplan, de maximale goothoogte 6,00 meter. In de aanvraag is sprake van een goothoogte van 8,13 meter.

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

Uit de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Markt 14 te Waalre' en uitgevoerde onderzoeken behorende bij het ontwerp-besluit is gebleken dat het aangevraagde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de in deze omgevingsvergunning opgenomen 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", er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

CONCEPT