

Dutchloft the School B.V.
T.a.v. de heer E.P.M. van Kimmenade
Gestelsestraat 16-d
5582 HH WAALRE

Uw aanvraag van 29 november 2017	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar Dienstverlening/M. Karnata Doorkiesnr.: (040)-2282500
Onderwerp Omgevingsvergunning	Ons kenmerk 2249	Datum

Geachte heer Van Kimmenade,

U heeft op 29 november 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie E, nummer 1349. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing op uw aanvraag.

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.

Vergunningvrije zonnepanelen

De gewenste zonnepanelen op het dak van het nieuwbouwgedeelte dienen conform de vergunningvrije regels als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht te worden geplaatst.

Publicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Schakel en tevens in de Staatscourant. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag dat het besluit is bekendgemaakt een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Beroep is allen 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.

Inwerkingtreding vergunning

Zolang de mogelijkheid van beroep open staat is de vergunning niet in werking. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de gestelde beroepstermijn.

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. 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^o Wabo;
 - b. het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
2. Verklaring van geen bedenkingen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Waalre,
Namens hen,

Mw. H. Claassen
Teamcoördinator Vergunningen, Afdeling Dienstverlening

OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft op 29 november 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d, kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie E, nummer 1349. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer UV 2017.157.

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.

Verklaring 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 hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de gemeenteraad van Waalre toegezonden om te verklaren geen bedenkingen tegen de omgevingsvergunning te hebben. Op 2 oktober 2018 hebben wij van de gemeenteraad een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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 zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 11 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld in de bijgevoegde nota van beantwoording van zienswijzen.

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 29 november 2017;
- Tekening Gestelsestraat A0 bestaand met ontvangstdatum 29 november 2017;
- Sonderingsrapport met ontvangstdatum 18 december 2018;
- Diverse geluidsonderzoeken en berekeningen met ontvangstdatum 18 december 2017;
- Constructietekeningen en -berekeningen met ontvangstdatum 20 december 2017;
- Akoestisch onderzoek met ontvangstdatum 13 februari 2018;
- Tekening brandveiligheid met ontvangstdatum 15 maart 2018;
- Bodemonderzoeken met ontvangstdatum 2 maart 2018 en 22 mei 2018;
- Archeologisch onderzoek met ontvangstdatum 18 mei 2018;
- Welstandsadvies van 18 mei 2018;
- Rioleringsplan met ontvangstdatum 29 mei 2018;
- Ruimtelijke onderbouwing met ontvangstdatum 29 mei 2018;
- Tekeningen plattegronden, gevels, trappen en principedetails met ontvangstdatum 8 juni 2018;
- Toelichting aanvullende gegevens bouwbesluit met ontvangstdatum 8 juni 2018;
- GPR berekening met ontvangstdatum 8 juni 2018;

- Aanvullend akoestisch onderzoek en rapportage met ontvangstdatum 8 juni 2018;
- Programma van eisen inventariserend veldonderzoek met ontvangstdatum 26 juni 2018;
- Aanvullende geveltekening inzake verkeerslawaaï met ontvangstdatum 26 juni 2018;
- Zienswijze van ARAG, namens mevrouw S.M.J. Claessens met ontvangstdatum 21 augustus 2018;
- Zienswijze van de heer J. Rengers met ontvangstdatum 20 augustus 2018;
- Zienswijze van de heer J.J.M. Vermeulen met ontvangstdatum 20 augustus 2018;
- Nota van beantwoording van zienswijzen;
- Bezonningsstudie naar aanleiding van ingediende zienswijzen Gestelsestraat 16-20 met ontvangstdatum 27 augustus 2018;
- Verkeerskundige analyse naar aanleiding van ingediende zienswijzen met bijlage verkeersgeneratie en parkeren met ontvangstdatum 24 augustus 2018;
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Waalre van 2 oktober 2018.

Waalre, 3 oktober 2018,
Burgemeester en wethouders van Waalre,
Namens hen,

Mw. H. Claassen,
Teamcoördinator Vergunningen, Afdeling Dienstverlening

Verzenddatum:

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 3 oktober 2018 aan Dutchloft the School B.V. voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d 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**
- **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 11 juli 2018 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 het ontwerpbesluit zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn beoordeeld en opgenomen in de nota van beantwoording van zienswijzen.

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^o 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^o 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 3 juli 2018 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Na de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is op 2 oktober 2018 door de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

CONCEPT

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 'Aalst'. De activiteit zal plaatsvinden op gronden bestemd als "Bedrijf-1" en "Waarde-Archeologie" en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten. 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 onder voorwaarden aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De activiteit voldoet onder voorwaarden 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.

Verkeer

5. Er dient een slagboominstallatie te worden geplaatst om het achterperceel te bereiken welke gesloten wordt gehouden tussen 00.00 uur en 06.00 (met uitzondering van calamiteiten).
6. In het huisreglement wordt vastgelegd dat bewoners van Canisiushof zoveel mogelijk op het parkeerterrein aan de voorzijde zullen parkeren en dat ook de bewoners van de nieuwbouw pas achter parkeren als de voorzijde vol staat.

Brandveiligheidseisen

7. Er dient een droge blusleiding te worden zijn vanaf de voorzijde van het bouwwerk aan de Gestelsestraat (opstelplaats brandweervoertuig) naar de achterzijde ter hoogte afvalcontainer. Voor de exacte locatie en uitvoering kan met de afdeling Planvorming van de VRBZO contact worden opgenomen.

Constructie

8. Uiterlijk drie weken voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dienen de statische berekeningen en tekeningen van het bestaande gebouw te worden ingediend.

Veiligheid en bescherming

9. Een bouwveiligheidsplan met daarop o.a. de bouwplaatsinrichting, aan- en afvoerroutes en parkeren bouwpersoneel, communicatieplan naar voor omwonenden dient minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden te zijn ingediend.

10. Er dienen beschermende maatregelen te worden getroffen gedurende de bouwwerkzaamheden, neerwaarts geprojecteerd vanuit de kroonprojectie rondom de bomen in het openbaar groen aan de Gestelsestraat 16d.
11. Er dienen beschermende maatregelen te worden getroffen gedurende de bouwwerkzaamheden, neerwaarts geprojecteerd vanuit de kroonprojectie rondom de beschermde Paardenkastanjeboom, gelegen op het aangrenzende perceel aan de achterzijde.
12. 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.

Bodem

13. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit van de locatie en vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat indien grond wordt afgegraven en afgevoerd van de locatie, er rekening mee moet worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is met deze onderzoeksinspanning. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Riolering

14. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven zal het hemelwater van de bestaande bebouwing worden aangesloten op het gemeentelijk riool. De plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk wordt bepaald door team Openbare ruimte, 040 -2282500. U dient tijdig contact op te nemen om ervoor te zorgen dat uw riolering wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen is in de gemeente Waalre voor vuilwaterafvoer bruin met een minimale diameter van 125mm. Het hemelwater wat afkomstig is van de nieuwbouw zal conform de ruimtelijke onderbouwing worden geïnfiltreerd.

Meldingsplicht

15. 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 of per telefoon 040-2282500.

16. 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.

17. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeenteeigendommen ten gevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.

CONCEPT

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

De aangevraagde activiteit is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'. De activiteit zal plaatsvinden op gronden bestemd als "Bedrijf-1" en "Waarde-Archeologie" en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Het verzoek betreft het creëren van in totaal 33 woningen, derhalve een woonbestemming hetgeen niet past binnen de gebruiksvoorschriften.

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 afwijkmogelijkheden.

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 'Realisatie 33 appartementen/studio's Gestelsestraat te Aalst' en uitgevoerde onderzoeken behorende bij het 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.