



Uw aanvraag van
13 mei 2014

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

Doorkiesnr.: (040) - 2282500

Onderwerp
Omgevingsvergunning voor het
bouwen van een woonhuis

Ons kenmerk
OV 2014.068

Datum
23 juli 2014

Geachte 

U heeft op 13 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woonhuis. Het project is gelegen op het perceel Molenvenlaan 5 te Waalre. In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De 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

De verleende omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Schakel. Belanghebbenden (bijvoorbeeld burens) die menen door dit besluit rechtstreeks in hun belang te zijn getroffen, kunnen binnen zes weken na de dag dat het besluit bekend is gemaakt aan de aanvrager, bij ons college een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. Zolang de mogelijkheid van bezwaar open staat is een vergunning niet onherroepelijk. Het gebruik maken van een niet onherroepelijke vergunning geschiedt op eigen risico.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning bent u ingevolge de legesverordening leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u bijgaand een nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Handhaving in afwijking van de verleende omgevingsvergunning

Het is niet toegestaan af te wijken van de verleende omgevingsvergunning. Wij raden u dan ook aan om eventuele wijzigingen zo snel mogelijk af te stemmen met de toezichthouder van de gemeente, bereikbaar per email handhaving@waalre.nl of per telefoon 040-2282500.

Nadere richtlijnen

Met het verlenen van de vergunning zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. U heeft reeds een aanvraag ingediend voor de activiteit "vellen van houtopstanden". Wij wijzen u erop op deze vergunning beoordeeld dient te zijn alvorens te starten met de bouwwerkzaamheden. Eventuele overige toestemmingen welke benodigd zijn, dient u eveneens aan te vragen.

Archeologie

Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in een gebied met de archeologische waarde 'Categorie 4', dit betekent dat geen archeologisch onderzoek nodig is.

Bijlagen

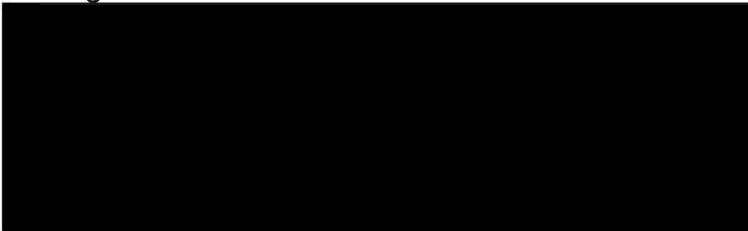
1. Besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten:
 - a. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
 - b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo.
 - c. Het maken van een uitweg zoals bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder e Wabo, jo 2:12 lid 1 Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Waalre 2014.
2. Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen

Tot slot wensen wij u succes met de uitvoering van de werkzaamheden.

Waalre, 23 juli 2014

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Waalre,



Verzenddatum, **23 JULI 2014**

CC: verzonden aan gemachtigde

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, aan [REDACTED] de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis, gelegen op het perceel Molenvenlaan 5, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie B nummer 3384, te verlenen. De aanvraag is ingediend onder nummer OV 2014.068.

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. het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - het bouwen van een woonhuis,
2. het gebruik maken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Het betreft de volgende bouwwerken en / of gronden:
 - het bouwen van een woonhuis,
3. het maken van een uitweg zoals bedoeld in art. 2.2, eerste lid, onder e Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - het aanleggen van een inrit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk", "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" en "Het maken van een uitweg" getoetst aan artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo jo. artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Waalre 2014 (APV). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 22 mei 2014 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 5 juni 2014 zijn ontvangen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met de datum ontvangst 13 mei 2014;
- Set tekeningen met datum ontvangst 9 juli 2014;
- Bouwbesluitrapportage met datum ontvangst 13 mei 2014;
- Bodemonderzoek met datum ontvangst 9 juli 2014;
- Constructieberekeningen (incl sondering) met datum ontvangst 13 mei 2014;
- Epc-berekening met datum ontvangst 28 maart 2014;
- Gpr-berekeningen met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Bijlagen met voorschriften en overwegingen per activiteit.

Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA te Waalre. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.


Indien u bezwaar instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een bezwaarschrift heeft, met andere woorden, geen schorsende werking. Wel kunt u schorsing en/of een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Dit verzoek om een voorlopige voorziening kunt u tevens digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>, hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Indien u een schorsing en/of voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid. De brochure is digitaal beschikbaar en op te vragen bij team Vergunningen telefoonnummer 040-2282500.

Waalre, 23 juli 2014,

Burgemeester en wethouders van Waalre,



Verzenddatum: **23 JULI 2014**

Bijlage voorschriften en overwegingen

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

HET MAKEN, VERANDEREN OF HEBBEN VAN EEN UITWEG ZOALS BEDOELD IN ART. 2.2, EERSTE LID, ONDER E WABO

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER A WABO

VOORSCHRIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Alle artikelen uit de bouwverordening van de gemeente Waalre 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 van de gemeente Waalre, 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. Op grond van artikel 2.7 Moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
 - Statische berekening en tekeningen van de systeenvloeren.
4. 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.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

6. 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.

7. Op grond van artikel 4.4 van de bouwverordening van de gemeente Waalre 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.
8. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 4.7 van de bouwverordening van de gemeente Waalre. Conform dat artikel mag bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken

kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. U dient daarvoor tenminste drie weken voor aanvang van de bouw een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap, in tweevoud, ter goedkeuring in te dienen bij uw toezichthouder. U dient rekening te houden met de lozingsnorm voor het lozen van grondwater indien bronnering wordt toegepast.

Riolering:

9. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door team Civiel, 040-2282500. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Waalre voor de hemelwater afvoer grijs en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 2.7.6 vijfde lid van de bouwverordening gemeente Waalre moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

10. Bodemonderzoek:

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit van de locatie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Opgemerkt wordt dat grond die afgevoerd wordt van de locatie niet zomaar mag worden toegepast, bij afvoer van grond van de locatie moet deze grond gekeurd worden middels een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit. Tevens wordt opgemerkt dat indien er gebronneerd moet worden er aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld. Deze voorwaarden worden gesteld door het team Civiel van de gemeente Waalre.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

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.

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Aalst" en gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen-Bosvilla' en 'Waarde-Archeologie'. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De nadere overwegingen hieromtrent zijn te vinden in de bijlage "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

Op grond van artikel 25.2, onder a van het bestemmingsplan dient een archeologisch onderzoek te worden ingediend voor het bouwen van een woonhuis, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals

genoemd in artikel 25.2, onder d van het bestemmingsplan van toepassing zijn. De uitzonderingsgevallen zijn thans nader uitgewerkt in het gemeentelijk Archeologisch beleid.

Dit plan valt op grond van het gemeentelijk Archeologiebeleid in categorie 4. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek pas nodig is bij een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m² waarbij de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd. Dit plan voorziet (met zwembad) in een bebouwingsoppervlak van maximaal 375 m². Dit betekent dat op grond van het beleid geen nader archeologisch onderzoek is vereist.

Bouwbesluit 2012

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Waalre.

Welstand

Bovengenoemd plan ligt in een welstandsvrij gebied en behoeft dan ook niet aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.

Conclusie

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

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN ZOALS BEDOELD IN ART. 2.1, EERSTE LID, ONDER C WABO

VOORSCHRIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. Alle artikelen uit de bouwverordening van de gemeente Waalre 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 4.1 van de bouwverordening van de gemeente Waalre, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een toezichthouder 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.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

Meldingsplicht

6. 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.
- * Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail handhaving@waalre.nl of per telefoon 040-2282500.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit onderdeel liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Aalst” en gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Wonen-Bosvilla’ en de ‘Waarde-archeologie’. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Omdat het project niet in zijn geheel voldoet aan het bestemmingsplan, is de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo van rechtswege mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. 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

Bestemmingsplan voorschriften

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o Wabo in combinatie met artikel 31.1, onder a van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de in het bestemmingsplan genoemde maatvoering. Hierbij is een overschrijding van maximaal 10% van de toegestane maten mogelijk.

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 21.1.2, onder c omdat de maximale goothoogte 6 m mag bedragen, waarbij wordt gemeten vanaf de bovenkant van de goot. Het plan voorziet in een goothoogte van 6 m, maar gemeten tot de onderkant van de goot. Dit betekent dat er sprake is van een overschrijding van circa 15 cm.

Het plan voldoet niet aan artikel 22.2.5, onder b van het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel maximaal 2,5 m mag bedragen. Het bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt 2,7 m.

Het plan voldoet niet aan artikel 22.2.5, onder d, sub 3 van het bestemmingsplan waarin wordt aangegeven dat een overkapping een maximale bouwhoogte heeft 3,3 m. Het bouwplan voorziet in een overkapping met een hoogte van 3,4 m.

De bovengenoemde overschrijdingen kunnen met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 31.1 van het bestemmingsplan voor maximaal 10% worden toegestaan mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Hier is niet van gebleken aangezien het geringe overschrijdingen betreft op een ruim vrijstaand perceel. Wij achten het dan ook uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt verantwoord met de genoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid medewerking te verlenen.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

HET MAKEN, VERANDEREN OF HEBBEN VAN EEN UITWEG ZOALS BEDOELD IN ART. 2.2, EERSTE LID, ONDER E WABO

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De uitweg moet worden aangelegd op de locatie zoals vermeld op de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte tekening. De oude uitweg dient te worden ontmanteld, de gemeentegrond dient te worden hersteld als berm.
2. Bij eventuele aanleg op gemeentegrond dient de uitweg te worden voorzien van dezelfde klinkers als reeds aanwezig.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen c.q. op andere wijze te doen verlopen.
4. De kosten voor het onderhoud dan wel schadeherstel van de uitweg zijn voor rekening van de vergunninghouder.
5. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeente-eigendommen tengevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.
6. Eventuele wortels van bomen mogen slechts in overleg met de gemeente verwijderd worden. Bij constatering van boomwortels dient de aanvrager telefonisch contact op te nemen met de afdeling Beleid en Uitvoering, afdeling groen, telefoon: (040-) 2282 500.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden. De activiteit is getoetst aan artikel 2:12, derde lid van de APV en kan worden geweigerd in het belang van:

1. De bruikbaarheid van de weg;
2. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
4. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Voor de gevraagde omgevingsvergunning zijn de weigeringsgronden niet van toepassing, althans de bovengenoemde belangen worden niet onevenredig geschaad. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Het maken van een uitweg”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

