



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 woningen. De aanvraag gaat over Libra en Nijlandlaan te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016030088.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning aan Veldbroek B.V. de omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de documenten genoemd onder 'Overige documenten behorende tot het besluit' en bijlagen 1, 2, 3, 4 en 5 deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten:

1. bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo;
3. het maken van een uitweg aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

In de bijlagen behorende bij dit besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is ook getoetst aan de Wet bibob. De uitkomst van de toets geeft geen aanleiding om de aanvraag voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet bibob te weigeren of aan de omgevingsvergunning voorschriften op grond van de Wet bibob te verbinden.

Overige documenten behorende tot het besluit

Het besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, deze maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier;
- Gevels_BA1-02;
- Riolering Ventilatie Elektra Vloeren_BA1-03;
- Details_BA1-04;
- Impressie_Boekje;
- CONSTRUCTIE_Statische berekeningen_Const-ber;
- CONSTRUCTIE_Fundering - Begane grond_Const-tek_1;
- CONSTRUCTIE_1e en 2e Verd vloer - kapplan_Const-tek_2;
- CONSTRUCTIE_Sonderingen_Grondonderzoek;
- Bouwbesluit en EPC_Bouwbesluit;
- VGplan_ingediend 1-7-2016;
- Akoestisch rapport_Geluid-gevels_ingediend 1-7-2016;



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088

Vergunningsnummer: OV2016-0077

- MPG-berekening_Milieu-Type-A_ingediend 1-7-2016;
- MPG-berekening_Milieu-Type-B_ingediend 1-7-2016;
- MPG-berekening_Milieu-Type-C_ingediend 1-7-2016;
- Aanvraag ontheffing geluid_Ontheffing-geluid_ingediend 1-7-2016;
- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing_Definitief RUON Libra 2 te Veldhoven_nov16 BIJLAGEN;
- Situatie en plattegronden_BA1-01-V2;
- Ruimtelijke onderbouwing_Definitief RUON Libra 2 te Veldhoven_dec16.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Mens en Omgeving van de gemeente Veldhoven:

- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Gegevens aanvrager

Op 23 maart 2016 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Veldbroek B.V.

de heer W.F.M. Schellekens

Postbus 435

5500 AK VELDHOVEN

Open Architecture Office

Jan Schevers

Kanaalstraat 8

5611CT Eindhoven

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 14 woningen en het aanleggen van uitwegen bij de vier hoekwoningen en bij haakse parkeerplaatsen. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen Zonderwijk 2005 en Parapluplan 2009, omdat de woningen niet passen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 30 mei 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 28 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 juli 2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Hoewel deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij kennis gegeven van de aanvraag in De Ahrenberger van 30 maart 2016.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van 27 januari 2017 tot en met 9 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegd.

Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 4 en 5.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,
namens hen,

(omdat het een ontwerp besluit betreft is dit nog niet ondertekend)

Bijlagen:

	pag:
1. Overwegingen en toetsingen Het (ver)bouwen van een bouwwerk	4
2. Overwegingen en toetsingen Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	5
3. Overwegingen en toetsingen Het maken van een uitweg	6
4. Voorschriften Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
5. Voorschriften Het maken van een uitweg	9



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Veldhoven.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen Zonderwijk 2005 en Parapluplan 2009 zijn vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat de woningen niet passen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Zonderwijk 2005 opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in bijlage 2 van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

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. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

BIJLAGE 2

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen Zonderwijk 2005 en Parapluplan 2009 zijn vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat de woningen niet passen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Zonderwijk 2005 opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

De afwijking kan alleen vergund worden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo. Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing_Definitief RUON Libra 2 te Veldhoven_dec16" en de bijlagen "Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing_Definitief RUON Libra 2 te Veldhoven_nov16 BIJLAGEN" zijn wij van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van 27 januari 2017 tot en met 9 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegd.

Conclusie

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

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo van het Besluit omgevingsrecht kan medewerking worden verleend.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het maken van een uitweg

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit het maken van een uitweg niet voldoet aan de toetsingskaders zoals opgenomen in artikel 2:8 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Veldhoven. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De activiteit maken van een uitweg aan de Libra en Nijlandlaan te Veldhoven is beoordeeld aan de overwegingen zoals gesteld in artikel 2:8 van de Algemene plaatselijke verordening, ten tijden van het indienen van de aanvraag. De aanvraag behelst het aanleggen van uitwegen bij de vier hoekwoningen en ter plaatse van de haakse parkeerplaatsen.

In artikel 2:8 van de Apv staan de volgende toetsingskaders aangegeven voor het maken van een uitweg:

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. De vergunning wordt geweigerd in het belang van:
 - a. de bruikbaarheid van de weg;
 - b. het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
 - c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - d. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.
3. De vergunning wordt eveneens geweigerd indien het gebruik van de gewenste uitweg leidt tot een situatie die strijdig is met het bestemmingsplan.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de Wegenverordening Noord-Brabant..

Er zijn geen redenen de uitwegen te weigeren op basis van bovengenoemde weigeringsgronden.

Gelet op het bovenstaande wordt er voldaan aan artikel 2:8 van de Algemene plaatselijke verordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

BIJLAGE 4

VOORSCHRIFTEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

VOORSCHRIFTEN, ALGEMEEN

1. De houder van de vergunning is aansprakelijk voor het juist –laten- uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken (artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als blijkt dat
 - a. zij de vergunning door een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend,
 - b. binnen 26 weken na de datum van de vergunning
 1. niet met bouwen is begonnen of
 2. alleen sloop-, grond- of voorbereidend werk is gedaan,
 - c. 26 weken niet is gebouwd en dat blijkbaar ook niet meer zal gebeuren.
 - n.b.
Wilt u ons schriftelijk berichten als u de vergunning niet gebruikt. U kunt dan ook vragen een deel van de betaalde leges (zie legesverordening) terug te krijgen. Eventuele verhogingen, bijvoorbeeld als gevolg van een toegepaste publicatieprocedure, worden niet gerestitueerd.
3. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven wanneer dat niet gereed gemeld is bij het bouwtoezicht en/of niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.
4. Het is verboden verder te bouwen als de inspecteur van het bouwtoezicht de bouw heeft stilgelegd.

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN DE BOUWVERORDENING EN/OF HET BOUWBESLUIT.

5. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit.
6. U moet de inspecteur **ten minste 2 werkdagen van tevoren** melden, wanneer u wilt beginnen met de bouw.
Dit melden kan op werkdagen telefonisch vanaf 09.00 uur via ons secretariaat, 14 040, of u kunt een e-mail sturen naar het secretariaat: omgevingsloket@veldhoven.nl
Indien uw omgevingsvergunning is geselecteerd voor toezicht op de bouw worden aanvullende afspraken gemaakt over het keuren van:
 - het grondwerk;
 - de wapening van de fundering;
 - heiwerkzaamheden;
 - de riolering, voordat deze aan het zicht wordt onttrokken;
 - staal- en (prefab)betonconstructies
 - vloeren
 - balklagen en kapconstructies;
 - brandpreventieve voorzieningen, voordat deze aan het zicht wordt onttrokken;
 - ventilatie- en isolatievoorzieningen en valbeveiligingen;
 - het scheiden en afvoeren van bouw- en sloopafval;

Ook wordt er een afspraak gemaakt voor de eindoplevering.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088

Vergunningsnummer: OV2016-0077

Genoemde zaken dienen **ten minste twee werkdagen** vóór de keuring gemeld te worden. Dit melden kan op werkdagen telefonisch vanaf 09.00 uur via ons secretariaat, 14 040, of u kunt een e-mail sturen naar het secretariaat:

omgevingsloket@veldhoven.nl

7. Uiterlijk 3 weken voordat met de uitvoering van het werk wordt begonnen moeten, voor zover dat nog niet volledig is gebeurd, aan de afdeling Mens en Omgeving constructietekeningen ondersteund met statische berekeningen ter beoordeling worden voorgelegd van alle dragende constructieonderdelen inclusief het krachterspel in de verschillende details en/of aansluitingen. De gegevens moeten
- voorzien zijn van naam, adres en handtekening van de constructeur;
 - een volledig beeld geven van de te maken constructies;
 - als duidelijk werktekening geschikt zijn voor de uitvoering voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

Het gaat om alle dragende constructies zoals

- fundering;
- wanden, kolommen en overige stabiliserende bouwdelen;
- vloeren;
- stalen balken met kolommen of ondersteunend metselwerk;
- dak(en);
- gevels met lateien en ondersteuning;
- trappen, vloerafscheidingen;
- koudebrugonderbrekingen.

Goedgekeurde tekeningen en berekeningen moeten altijd op het werk zijn.

8. Het gevaarlijk afval dat bij de bouw vrijkomt moet
- apart worden gehouden van het andere afval en
 - worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsbedrijf dat de nodige vergunningen daarvoor heeft of worden meegegeven aan een inzamelaar en transporteur die daarvoor een vergunning heeft volgens de Wet milieubeheer.
 - Om hergebruik mogelijk te maken moet het andere afval worden afgevoerd naar een bewerkings-, verwerkings-, of sorteerbedrijf.

VOORSCHRIFTEN, OVERIG

9. Als er tijdens de bouwwerkzaamheden gebruik wordt of moet worden gemaakt van het openbaar gebied, zoals bijvoorbeeld de straat, de berm of het trottoir, voor het plaatsen van containers of voor het opslaan van materialen, dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Dat is zo geregeld in artikel 25 van Algemeen Plaatselijke Verordening. U bent daarvoor ook een vergoeding aan de gemeente verschuldigd. De bedragen voor het in gebruik nemen van het openbaar gebied worden berekend aan de hand van tarieven van de "Verordening op de heffing en invordering van tarieven wegens dienstverlening aan derden".



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: 2016030088
Vergunningsnummer: OV2016-0077

BIJLAGE 5

VOORSCHRIFTEN

Het maken van een uitweg

1. Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
2. Voor vragen over de feitelijke aanleg van de uitwegen kunt u contact opnemen met de heer Van de Sande van de afdeling Beheer en Realisatie. Hij is telefonisch bereikbaar op het nummer 14 040.
3. De uitwegen moeten door of in opdracht van de Beheer en Realisatie worden aangelegd.
4. Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
5. Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
6. Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
7. Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.