



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk:

OV2017-0022

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 26 januari 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee woningen. De aanvraag gaat over Zandoerleseweg 50 en 52 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2017-0022.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan P.M. Poelen de omgevingsvergunning voor het oprichten van twee 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 en 3 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.

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.

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).

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;
- Bestektekening doorsnede/details_Blad 3_Jozee_25-1-2017;
- Bestektekening doorsnede/details_Blad 4_Jozee_25-1-2017;
- Bestektekening doorsnede/details_Blad 5_Jozee_25-1-2017;
- Situatietekening_Jozee_26-1-2017;
- Sonderingsrapport_Lankelma_7-9-2016;
- Tuinontwerp;
- EPC-berekening_Weenink_17002-EPC-rapport-50_3-2-2017;
- EPC-berekening_Weenink_17002-EPC-rapport-52_3-2-2017;
- Statische berekening5052_13-2-2017;
- Bestektekening plattegronden/gevels_Blad 1_Jozee_18-2-2017;
- Ventilatieberekening_TNEA_24-2-2017;
- GPR berekening_Veldhoven_PJozee_tweekappers-Veldhoven_PJozee_tweekappers-Zandoerleseweg_50;
- GPR berekening_Veldhoven_PJozee_tweekappers-Veldhoven_PJozee_tweekappers-Zandoerleseweg_52;
- Getekend selectiebesluit;
- Ruimtelijke onderbouwing_Zandoerleseweg48-54_21-04-2017;
- Bestektekening constructie_Blad 2_Jozee_21-04-2017.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk:

OV2017-0022

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Funderingsadvies waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen;
- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

NB De constructieve tekeningen zitten als bijlage in de berekening. Deze tekeningen hanteren wij als constructief uitgangspunt en niet de tekening van de bouwkundig tekenaar.

Gegevens aanvrager

Op 26 januari 2017 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

P.M. Poelen
Hagerpad 2
5509 LS VELDHOVEN

De aanvraag is verzorgd door de volgende gemachtigde:

P.H.J. Jozée
Roek 2
5508 KE VELDHOVEN

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het oprichten van twee woningen. De percelen liggen in het geldende bestemmingsplan Zandoerleseweg 48 - 54 en hebben hierin de bestemming Wonen - 4 en dubbelbestemming Waarde - archeologie.

Op de percelen zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. Gevraagd wordt twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. De bodem is archeologisch vrijgegeven. Er is derhalve geen omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit aanleggen.

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.

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.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk:

OV2017-0022

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 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 17 februari 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 42 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 februari 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 8 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 het Veldhovens weekblad van 8 februari 2017.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van 28 april 2017 tot en met 8 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegd.

Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 3.

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	6
3. Voorschriften Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk:

OV2017-0022



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, mits aan het volgende voorschrift voldaan wordt:

1. Conform artikel 6.21 Bouwbesluit 2012 dient bij de linker woning (Zandoerleseweg 52) op de overloop van de verdieping een rookmelder geplaatst te worden, die voldoet aan en is geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Door bovenstaand voorschrift te verbinden aan het besluit 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 het bestemmingsplan Zandoerleseweg 48 - 54 is vastgesteld en heeft hierin de bestemming Wonen - 4 en dubbelbestemming Waarde - archeologie. Op de percelen zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. Gevraagd wordt twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

De bodem is archeologisch vrijgegeven. Er is derhalve geen omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit aanleggen.

Omdat de gevraagde woningen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan betekent dit dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Zandoerleseweg 48 - 54 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.

Onder verwijzing naar 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.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0022

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:

OV2017-0022

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 het bestemmingsplan Zandoerleseweg 48 - 54 is vastgesteld en heeft hierin de bestemming Wonen - 4 en dubbelbestemming Waarde - archeologie. Op de percelen zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. Gevraagd wordt twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

De bodem is archeologisch vrijgegeven. Er is derhalve geen omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit aanleggen.

Omdat de gevraagde woningen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan betekent dit dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Zandoerleseweg 48 - 54 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_Zandoerleseweg48-54_21-04-2017" zijn wij van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van 28 april 2017 tot en met 8 juni 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:

OV2017-0022

BIJLAGE 3

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. Conform artikel 6.21 Bouwbesluit 2012 dient bij de linker woning (Zandoerleseweg 52) op de overloop van de verdieping een rookmelder geplaatst te worden, die voldoet aan en is geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
7. 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:

OV2017-0022

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

8. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend bij de afdeling Mens en Omgeving van de gemeente Veldhoven:
- Funderingsadvies waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen;
 - Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

NB De constructieve tekeningen zitten als bijlage in de berekening. Deze tekeningen hanteren wij als constructief uitgangspunt en niet de tekening van de bouwkundig tekenaar.

Goedgekeurde tekeningen en berekeningen moeten altijd op het werk zijn.

9. 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

10. 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".