ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2018-0179

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 26 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning. De aanvraag gaat over Clementinalaan 1A (Kavel H 1169). De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2018-0179.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan H.J.M. van der Sanden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning 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;
3. uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (aanleg).

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. uitvoeren van werkzaamheden aan artikel 2.11 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).

Er is tevens vergunning gevraagd voor de activiteit "veranderen of aanleggen van een uitweg". Op grond van de APV van de gemeente Veldhoven is deze activiteit niet vergunningplichtig, maar meldingsplichtig. Deze activiteit is daarom verder behandeld als melding.

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;
- Aanvullend aanvraagformulier – Uitvoeren van een werk (aanleggen);
- Bestektekening B01_plattegronden_Clementinalaan_Veldhoven_B01_-_23-06-2018;
- Bestektekening B02_gevels_Clementinalaan_Veldhoven_B02_-_23-06-2018;
- Bestektekening_details_Clementinalaan_Veldhoven_B03_-_23-06-2018;
- Constructie_berekening_Berekening-B18-185-03-17-04-2018;
- Bouwbesluit_EPG berekening_el_Clementinalaan_te_Veldhoven_-_EPG;
- Bouwbesluittoets_tel_Clementinalaan_te_Veldhoven_-_BB;
- Bouwbesluit_MPG berekening_el_Clementinalaan_te_Veldhoven_-_MPG;
- Geotechnisch bodemonderzoek_Clementinalaan_te_Veldhoven_19-4-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing_rbouwing_Clementinalaan_v3_6-11-2018;
- Bestektekening_infiltratie_Clementinalaan_Veldhoven_B04_-_06-11-2018.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2018-0179

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:

- Constructie berekeningen en wapeningstekeningen van de breedplaatvloeren van de verdiepingen.

Gegevens aanvrager

Op 26 juni 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:
H.J.M. van der Sanden
Tus 1
5507 MG VELDHOVEN

De aanvraag is verzorgd door de volgende gemachtigde:
Marhego
de heer H.W. Lathouwers
Kruisstraat 49
5502 JB VELDHOVEN

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een vrijstaande woning.

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan Oerle 2016 en heeft hierin de bestemming Wonen - geschakeld. Daarnaast is er sprake van de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2.

Wonen - geschakeld

De gronden zijn bestemd voor twee vrijstaand geschakelde woningen of twee twee-onder-één-kapwoningen. Gevraagd is één vrijstaande woning. Dit is in strijd met de bestemming. Verder liggen de entreepartij en de uit de gevel opgetrokken dakkapellen aan de voorzijde buiten het bouwvlak.

Waarde - archeologie 2

Een omgevingsvergunning voor de activiteit "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (aanleggen)" is benodigd indien meer dan 250m2 van de bodem dieper dan 0,4m verstoord wordt. Onduidelijk is hoeveel er exact verstoord gaat worden maar dit lijkt kritiek te zijn, rekening houdend met het ruimer uitgraven van de bouwput.
In het kader van de behandeling van het voorafgaande principeverzoek is er een archeologische rapportage aangeleverd. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

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. uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (aanleg).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2018-0179

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 4 juli 2018.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van vrijdag 7 december 2018 tot en met donderdag 17 januari 2019 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)

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2018-0179

Bijlagen: **pag:**

1. Overwegingen en toetsingen
   Het bouwen van een bouwwerk 5
2. Overwegingen en toetsingen
   Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan 7
3. Overwegingen en toetsingen
   Het uitvoeren van werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan (aanleg) 9
4. Voorschriften Het bouwen van een bouwwerk 10

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING
Vergunningsnummer: OV2018-0179

BIJLAGE 1
OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN
Het 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 het bestemmingsplan Oerle 2016 is vastgesteld en heeft hierin de bestemming Wonen - geschakeld. Daarnaast is er sprake van de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2.

Wonen - geschakeld
De gronden zijn bestemd voor twee vrijstaand geschakelde woningen of twee twee-onder-één-kapwoningen. Gevraagd is één vrijstaande woning. Dit is in strijd met de bestemming. Verder liggen de entreepartij en de uit de gevel opgetrokken dakkapellen aan de voorzijde buiten het bouwvlak.

Waarde - archeologie 2
Een omgevingsvergunning voor de activiteit "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (aanleggen)" is benodigd indien meer dan 250m2 van de bodem dieper dan 0,4m verstoord wordt. Onduidelijk is hoeveel er exact verstoord gaat worden maar dit lijkt kritiek te zijn, rekening houdend met het ruimer uitgraven van de bouwput.
In het kader van de behandeling van het voorafgaande principeverzoek is er een archeologische rapportage aangeleverd. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

Omdat de gevraagde woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan betekent dit dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Oerle 2016 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.
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit 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.

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
Vergunningsnummer: OV2018-0179

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 Oerle 2016 is vastgesteld en heeft hierin de bestemming Wonen - geschakeld. Daarnaast is er sprake van de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2.

Wonen - geschakeld
De gronden zijn bestemd voor twee vrijstaand geschakelde woningen of twee twee-onder-één-kapwoningen. Gevraagd is één vrijstaande woning. Dit is in strijd met de bestemming. Verder liggen de entreepartij en de uit de gevel opgetrokken dakkapellen aan de voorzijde buiten het bouwvlak.

Waarde - archeologie 2
Een omgevingsvergunning voor de activiteit "uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (aanleggen)" is benodigd indien meer dan 250m2 van de bodem dieper dan 0,4m verstoord wordt. Onduidelijk is hoeveel er exact verstoord gaat worden maar dit lijkt kritiek te zijn, rekening houdend met het ruimer uitgraven van de bouwput.
In het kader van de behandeling van het voorafgaande principeverzoek is er een archeologische rapportage aangeleverd. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

Omdat de gevraagde woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan betekent dit dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Oerle 2016 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.
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit 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_rbouwing_Clementinalaan_v3_6-11-2018" zijn wij van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij hebben de aanvraag, bijlagen en ontwerpbesluit van vrijdag 7 december 2018 tot en met donderdag 17 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegd.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2018-0179

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
Vergunningsnummer: OV2018-0179

BIJLAGE 3
OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN
Het uitvoeren van werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan (aanleg)

Inleiding
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen Oerle 2016 is vastgesteld. Het perceel heeft hierin onder andere de dubbelbestemming Waarde - archeologie 2.

Volgens artikel 17.2 lid a van het bestemmingsplan mogen op of in deze gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 250 m2 bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Er wordt meer dan 250m2 verstoord, rekening houdend met het ruimer uitgraven van de bouwput.

Op grond van artikel 17.3 lid a kan er afgeweken worden van het bovengenoemde bouwverbod door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van dit gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

In het kader van de behandeling van het voorafgaande principeverzoek is er een archeologische rapportage aangeleverd. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat er geen vervolgonderzoek nodig is.
Op grond hiervan kan de vergunning verleend worden.

Conclusie
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Oerle 2016 zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING
Vergunningsnummer: OV2018-0179

BIJLAGE 4
VOORSCHRIFTEN
Het 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.

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 voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend bij de afdeling Mens en Omgeving van de gemeente Veldhoven:
   - Constructie berekeningen en wapeningstekeningen van de breedplaatvloeren van de verdiepingen.

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".