

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2020-0089



Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 27 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 5 appartementen en 4 bovenwoningen. De aanvraag gaat over Burgemeester van Hooffln 99 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2020-0089.

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de documenten genoemd onder 'Overige documenten behorende tot het besluit' en de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt 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

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

Overige documenten behorende tot het besluit

Het ontwerp besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 5054159, deze maken onderdeel uit van het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier Domino's Burgemeester van Hooflaan te Veldhoven, Fase II, 5 Appartementen en 4 bovenwoningen, ingediend op 27 maart 2020;
- Tekening plattegrond aanzichten doorsn bestaand_NBA_tek T01_dd 27-3-2020;
- Tekeningen nieuw_NBA_tek T02_dd 27-3-2020_wijz D_dd 9-11-2020;
- Tekening doorsnedes_NBA_tek T03_dd 27-3-2020_wijz A_dd 9-11-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing verplaatsing Domino's_proj nr 20200276_dd 4-11-2020;
- Bouwbesluittoets_NBA_17101-B_dd 5-3-2020;
- EPG berekening_17101_dd 23-3-2020
- Akoestisch onderzoek_K+_M18096.401.1_dd 20-10-2020;
- Rapport resultaten grondonderzoek_Lankelma_dd 28-2-2018;
- Statische berekening_B&B_18034_dd 19-10-2020;
- Constructieopzet fase II_dd 5-4-2019;
- Ecologische Quicksan_Brabant Eco_2019BE-0712_dd 1-3-2019.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2020-0089



Gegevens aanvrager

Op 27 maart 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

DeMaSt Burgemeester van Hoofflaan B.V.
de heer D.J.H. Geene
Molenstraat 209 A
5556 TA VALKENSWAARD

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: De huidige vestiging van Domino's aan de Burgemeester van Hoofflaan 67 zal verplaatst naar de Burgemeester van Hoofflaan 99. De initiatiefnemer is voornemens de bovenwoning boven deze nieuwe locatie voor Domino's op te splitsen in vier appartementen en vijf appartementen toe te voegen aan de achterzijde van het pand. Ook worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

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

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

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 9 december 2020. Wij leggen het initiatief van vrijdag 11 december 2020 tot en met donderdag 21 januari 2021 voor een ieder ter inzage.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2020-0089

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan DeMaSt Burgemeester van Hoofflaan B.V. de omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 appartementen en 4 bovenwoningen te verlenen.

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

Dit is een conceptbesluit en daarom is deze 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

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2020-0089



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 onder voorwaarden aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Bouwkundige voorwaarde:

- kozijnmerken K 09 moeten brandwerend worden uitgevoerd om brandoverslag naar tegenover appartementen en de trappenhal te voorkomen.

Constructieve voorwaarde:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Definitieve funderingsberekening;
- Definitief fundering- en palenplan;
- Berekening stalen spant;
- Berekening portaal A en B (deel 1?? Niet aanwezig);
- Controle bestaande fundering;
- Berekeningen en tekeningen van de systeembloeren.

Geluidstechnische voorwaarde:

Het plan moet worden uitgevoerd zoals opgenomen in het Akoestisch rapport van 20 oktober 2020.

Door het opnemen van deze voorwaarden kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Tegelijk met het ontwerp besluit wordt tevens het ontwerp besluit hogere grenswaarde ter inzage gelegd.

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 Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Er is geen bouwvlak opgenomen om de bouw van de nieuwe appartementen mogelijk te maken. Tevens is maximaal 1 bovenwoning toegestaan.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 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.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: OV2020-0089



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 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 Ambitiedocument samen voor ruimtelijke kwaliteit. Met het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw is aansluiting gezocht bij het gevelbeeld van de rij panden aan de Burgemeester van Hoofflaan.

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: OV2020-0089



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 Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Er is geen bouwvlak opgenomen om de bouw van de nieuwe appartementen mogelijk te maken. Tevens is maximaal 1 bovenwoning toegestaan.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 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.

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

In het bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 zijn geen regels opgenomen om de bouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken.

Een toetsing heeft tevens plaatsgevonden aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is in het Bor geen categorie van gevallen aangegeven waardoor medewerking verleend kan worden aan een nieuw hoofdgebouw met appartementen.

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het appartementengebouw te kunnen realiseren. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat het bouwplan hiermee voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Wij leggen het initiatief van vrijdag 11 november 2020 tot en met donderdag 21 januari 2021 voor een ieder ter inzage.

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Daarom kan medewerking worden verleend.

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 kan medewerking worden verleend.