

Goevaers en Znn. Bouwonderneming B.V.
de heer JPA Velter
Postbus 36
5680 AA BEST

Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven

16 APR. 2014

datum : 7 april 2014
uw kenmerk :
uw brief van :
ons kenmerk : OV2013-0272
bijlage : Omgevingsvergunning
onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning OV2013-0272

behandeld door : mevrouw A. Schellekens
afdeling : Omgevingszaken
telefoon : 14 040
email : omgevingsloket@veldhoven.nl

T 14 040
F 040-254 13 95
E gemeente@veldhoven.nl
I www.veldhoven.nl

Geachte heer Velter,



U heeft op 25 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor vestigen van een kinderspeelparadijs in een bedrijfshal met inpandige kantoren. De aanvraag gaat over De Run 5201 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2013-0272. In deze brief informeren wij u over de beslissing die op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Controle tijdens de bouw

De bouwwerkzaamheden kunnen worden gecontroleerd door onze inspecteur. U moet de aanwijzingen opvolgen die hij of zij geeft over het naleven van het Bouwbesluit en overige regelgeving. U dient de aanvang van de bouw altijd te melden. 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 geselecteerd wordt voor een inspectie zal de inspecteur contact met u opnemen.



Stilleggen van de bouw

De inspecteur kan de bouw stilleggen als u zich niet houdt aan

- de voorwaarden en richtlijnen,
- het op tijd verzorgen van de bedrijfsgegevens en
- zijn aanwijzingen.

Risico bij het starten van de bouw

Wij maken nog openbaar bekend dat wij u de omgevingsvergunning hebben verleend en leggen een kopie daarvan met de bijlagen die daarbij horen ter inzage.

Belanghebbenden kunnen tegen de verleende vergunning bezwaar maken binnen zes weken ná de dag van de verzenddatum van deze brief. Tevens kunnen zij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in 's-Hertogenbosch vragen de omgevingsvergunning te schorsen.

Gegronde bezwaren kunnen tot gevolg hebben dat de vergunning wordt geschorst of vernietigd. Hoewel het zonder meer is toegestaan met de bouwwerkzaamheden te beginnen nadat een omgevingsvergunning is verleend, handelt u binnen de genoemde termijn helemaal op eigen risico. Dat betekent dat, als de vergunning wordt geschorst of vernietigd en u daardoor schade lijdt, u de gemeente daarvoor niet aansprakelijk kunt stellen.

Veiligheid

Zoals reeds in de vooroverlegfase met u besproken ligt uw bedrijf binnen het effectgebied van het risicobedrijf Donders Gasspecialiteiten B.V., De Run 5124. In dit kader hebben wij in de vooroverlegfase en over het ontwerpbesluit advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost.

Uit uw aanvraag blijkt dat er rekening is gehouden met de adviezen van de Veiligheidsregio bij de verdere uitwerking van uw plannen. Uit het advies van de Veiligheidsregio over het ontwerpbesluit en de hierbij behorende stukken blijkt dat geadviseerd wordt de risicozijde van het pand alsnog te voorzien van scherfwerend veiligheidsglas. Dit advies hebben wij overgenomen en als voorschrift verbonden aan de vergunning.

Wij adviseren u na de ingebruikname van het pand snel een afspraak te maken met de lokale brandweer om af te stemmen over de locatie van de extra bluswatervoorziening, de inhoud van het ontruimingsplan, de toegankelijkheid van het pand door de brandweer en het oefenen van de ontruiming in overleg met de brandweer.

Ook adviseren wij u contact op te nemen met de firma Donders inzake het tijdig doormelden van ernstige calamiteiten bij de firma Donders naar uw bedrijf. Onze brandweer zal in dit kader nagaan of doormelding door de meldkamer van ernstige incidenten bij Donders aan uw bedrijf ook mogelijk is.

Tot slot gaan wij er van uit dat alle vluchtwegen, zoals vermeld in de vergunning-aanvraag, te allen tijde in stand zullen blijven, ook de vluchtwegen naar het buurpand.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 4.458,05. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.




Inlichtingen

Voor vragen of opmerkingen hierover kunt u contact opnemen met mevrouw A. Schellekens van de afdeling Omgevingszaken. U kunt haar bereiken op het algemene telefoonnummer 14 040 of per e-mail via omgevingsloket@veldhoven.nl.

Met vriendelijke groet,
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,



H.J. de Ruiter
secretaris



drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een kinderspeelparadijs in een bedrijfshal met inpandige kantoren. De aanvraag gaat over De Run 5201 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2013-0272.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- a. De zienswijze van G.S in onderdeel a. van bijlage 2 gegrond te verklaren, in onderdeel b. ongegrond te verklaren;
- b. De zienswijze van de heer W.P.M.T. van Eijk ongegrond te verklaren;
- c. Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 als gelijkwaardige oplossing een groter brandcompartiment toe te staan dan vereist volgens het Bouwbesluit 2012;
- d. Aan Goevaers en Znn. Bouwonderneming B.V omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een kinderspeelparadijs.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlagen en de daarin opgenomen voorwaarden deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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.

Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag om omgevingsvergunning niet in behandeling te nemen voor de volgende activiteit, omdat voor de gevraagde activiteit geen omgevingsvergunning is vereist, maar een meldingsplicht geldt. De aanvraag wordt gezien als een melding in dit kader en als zodanig geaccepteerd:

3. Het in gebruik nemen of gebruiken van een, met het oog op de brandveiligheid aangewezen, meldingsplichtig bouwwerk.

Burgemeester en wethouders besluiten tevens de aanvraag niet in behandeling te nemen voor de volgende activiteit, omdat voor de gevraagde activiteit geen omgevingsvergunning is vereist.

4. op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10 van de Wabo. In bijlage 1 behorende bij dit besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen.

Volgens artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet een aanvraag voor de activiteit bouwen, welke in strijd is met het geldende bestemmingsplan, tevens aangemerkt worden als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo. In bijlage 2 behorende bij dit besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

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 ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 1045793, deze maken onderdeel uit van het besluit:

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier Omgevingsvergunning Bouwen, Reclame en Brandveilig gebruik, ingediend op 25 oktober 2013;
- Tekening Plattegrond bestaand_Goevaers&Znn_blad B01_dd 25-10-2013;
- Tekening Gevels bestaand_Goevaers&Znn_blad B02_dd 25-10-2013;
- Tekening Plattegrond nieuw (definitieve indeling)_Goevaers&Znn_blad B03_dd 25-10-2013_gewijzigd 19-03-2014;
- Tekening Gevels nieuw_Goevaers&Znn_blad B04_dd 25-10-2013;
- Tekening Entree nieuw_Goevaers&Znn_blad B05_dd 25-10-2013;
- Rapport Speelparadijs Ballorig- brandveiligheid_PEUTZ_rapport nr. OA_15412-1-RA-001_dd 25-10-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing 'Binnenspeeltuin Ballorig'_BRO_rapportnr. 211X06530.075848_2_dd 14-8-2013;
- Statische berekening deel 1: doorbraak stramien K_van de Laar_werknr. 13168_dd 7-02-2014;
- Tekening wandaanzicht stramien K_van de Laar_bladnr. W-01_dd 25-10-2013_gewijzigd 7-2-2014;
- Tekening mechanische ventilatie begane grond_vanhout_blad:MV0_dd 17-03-2014;
- Foto bestaand 1;
- Foto bestaand 2;
- Foto bestaand 3.

Gegevens aanvrager

Op 25 oktober 2013 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Goevaers en Znn. Bouwonderneming B.V.
de heer JPA Velter
Postbus 36
5680 AA BEST

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V. is voornemens een bedrijfsruimte te verhuren aan de heer Roy Hermans ten behoeve van het vestigen van een Ballorig speelparadijs. Deze unit is gelegen in een bestaand bedrijfscomplex aan De Run 5201 op het bedrijventerrein De Run te Veldhoven.

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op dit moment is het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied. Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de als zodanig bestemde gronden zijn bedrijven toegestaan voor zover deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een binnenspeeltuin voor kinderen in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit is een maatschappelijke / commerciële functie. Zowel qua functie als qua milieucategorie is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Veldhoven wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. De bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Omdat er voor het aanbrengen van handelsreclame geen omgevingsvergunning is vereist, wordt voor het maken of voeren van handelsreclame geen omgevingsvergunning verleend. De reclameuitingen betreffen echter bouwwerken geen gebouw zijnde, deze zijn vergunningplichtig voor de activiteit bouwen en worden daarom meegenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

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

In de aanvraag wordt vergunning gevraagd voor het aspect brandveilig gebruik in verband met het verschaffen van dagverblijf aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar. Gelet op de huisregels die Ballorig hanteert, met name dat kinderen altijd worden begeleid door minimaal één volwassene en daarmee niet onder de verantwoordelijkheid van Ballorig zijn gesteld, is er geen sprake van het verschaffen van dagverblijf. Daarmee is dus enkel sprake van de meldingsplicht in verband met de bijeenkomstfunctie in een gebouw bedoeld voor het verblijf van meer dan 50 personen. De aanvraag wordt daarom gezien als een melding in dit kader en als zodanig geaccepteerd voor de activiteit:

3. het in gebruik nemen of gebruiken van een, met het oog op de brandveiligheid aangewezen, meldingsplichtig bouwwerk

De aanvraag wordt niet in behandeling genomen voor de volgende activiteit, omdat voor de gevraagde activiteit geen omgevingsvergunning is vereist.

4. op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats

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.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

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 De Ahrenberger van 13 november 2013.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). Op grond van dit artikel is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan), voor zover in strijd met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. Dat betekent dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gevraagde activiteit voldoet aan de criteria van het raadsbesluit d.d. 25 september 2012 voor categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad niet vereist is. Dit raadsbesluit is genomen op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit Omgevingsrecht (BOR).

De criteria betreffen in dit geval de passendheid op grond van de ruimtelijke Structuurvisie (RSVV) en de niet-strijdigheid in deze specifieke situatie met de provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte.

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarom hebben wij het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Een van de activiteiten waarop het project als geheel betrekking heeft, wordt op grond van de Wabo aangemerkt als activiteit waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Dit betekent dat alle benodigde fasebeschikkingen via die procedure worden voorbereid.

Een concept van de omgevingsvergunning met daarbij de ruimtelijke onderbouwing (de ontwerpbesluit) heeft op grond van artikel 3.10 Wabo gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.




OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 15 januari 2014. Hierin is vermeld dat de ontwerpbeschikking ter inzage zou liggen van vrijdag 17 januari 2014 tot en met donderdag 27 februari 2014.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In de bijlage 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de beschikking (verlening vergunning). Er is daarnaast nog een ambtshalve aanpassing in de te verlenen omgevingsvergunning doorgevoerd. Deze aanpassing (aanvullend voorschrift) is opgenomen in paragraaf 3.

Veldhoven, **16 APR. 2014**
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,


H.J. de Ruiter
secretaris


drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Overwegingen en toetsingen Bouwen.....	6
Bijlage 2: Overwegingen en toetsingen Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	9
Bijlage 3:Voorschriften Het (ver)bouwen van een bouwwerk	14



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN BOUWEN

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

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

Brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking

De gebruiksfunctie moet worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking, uitgevoerd conform NEN 2535. Het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN 2654-1:2002.

Er dient een PVE (Programma van Eisen) ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De installatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema. (Bouwbesluit artikel 6.20)

Ontruimingsalarminstallatie

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie zoals aangegeven in artikel 6.20 heeft ook een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575. Voor deze installatie dient een Programma van Eisen ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Het beheer, de controle en het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie voldoet aan de NEN 2654-2. De ontruimingsalarminstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties. (Bouwbesluit art. 6.23 lid 1 t/m 5).

Brandcompartimentering

Het speelparadijs bestaat uit één brandcompartiment met een oppervlakte van ca. 3.800 m². Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde prestatie-eis uit het Bouwbesluit 2012. Afwijken van prestatie-eisen is mogelijk indien op basis van gelijkwaardigheid wordt aangetoond dat een zelfde mate van veiligheid wordt gerealiseerd als beoogd door de Wetgever (artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012). Voor de onderbouwing van de gelijkwaardigheid is aangesloten bij de methode beheersbaarheid van brand 2007. Opgemerkt wordt dat deze methode naast omvang van de brandcompartimenten tevens eisen stelt aan de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen brandcompartimenten (WBDBO).

Voor de grootte van een brandcompartiment wordt in het kader van artikel 1.3 van het Bouwbesluit een gelijkwaardigheid aangevraagd. De gelijkwaardigheid (Beheersbaarheid van Brand) wordt in het Rapport Speelparadijs Ballorig- brandveiligheid_PEUTZ_rapport nr. OA_15412-1-RA-001_dd 25-10-2013 afdoende en overtuigend onderbouwd.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN BOUWEN

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend, onder de voorwaarden die zijn opgenomen in bijlage 3.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Veldhoven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" van toepassing is.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de als zodanig bestemde gronden zijn bedrijven toegestaan voor zover deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een binnenspeeltuin voor kinderen in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit is een maatschappelijke / commerciële functie. Zowel qua functie als qua milieucategorie is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "De Run 2008, herziening I, 2010" 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. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze beschikking.

Redelijke eisen van welstand

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.

Naar aanleiding van de adviesaanvraag deelt de commissie mede dat naar haar mening het plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.

De wijzigingen zijn beperkt tot het aanbrengen van twee reclame-objecten en een ondergeschikte wijziging bij de entree.

De commissie heeft, gelet op de omvang van het pand, geen bezwaren tegen de plaats en omvang van de reclame-objecten. De wijziging van de entree is evenwichtig vormgegeven.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN BOUWEN

Externe veiligheid

Het bedrijf ligt binnen het effectgebied van het risicobedrijf Donders Gasspecialiteiten B.V., De Run 5124. In dit kader hebben wij in de vooroverlegfase en over het ontwerpbesluit advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost. Uit de aanvraag blijkt dat er rekening is gehouden met de adviezen van de Veiligheidsregio bij de verdere uitwerking van uw plannen. Uit het advies van de Veiligheidsregio over het ontwerpbesluit en de hierbij behorende stukken blijkt dat geadviseerd wordt de risicozijde van het pand alsnog te voorzien van scherfwerend veiligheidsglas. Dit advies hebben wij overgenomen en verbinden wij als voorschrift aan de te verlenen vergunning.

Tot slot gaan wij ervan uit dat alle vluchtwegen, zoals vermeld in de vergunningaanvraag, te allen tijde in stand zullen blijven, ook de vluchtwegen naar het buurpand.

Conclusie

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



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

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 het gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Run 2008, herziening I, 2010" van toepassing is.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de als zodanig bestemde gronden zijn bedrijven toegestaan voor zover deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een binnenspeeltuin voor kinderen in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit is een maatschappelijke / commerciële functie. Zowel qua functie als qua milieucategorie is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "De Run 2008, herziening I, 2010" 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 geldende bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om aan de aangevraagde activiteit medewerking te verlenen.

In het Besluit omgevingsrecht is een mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik van een pand, echter tot een maximale oppervlakte van 1500 m². De beoogde gebruiksoppervlakte voor de activiteit is echter groter. Daarom kan op grond van deze AMvB geen medewerking worden verleend.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 2

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Omdat de binnenspeeltuin binnen bestaande bebouwing gerealiseerd wordt, is de uitstraling naar de omgeving minder prominent aanwezig dan dat sprake zou zijn van een nieuwe en/of niet overdekte functie. Wat betreft stedenbouwkundige inpassing geldt dat er sprake is van een reeds bestaand gebouw dat hoofdzakelijk inpanidige wijzigingen ondergaat. Als gevolg van de nieuwe functie treden er dus nagenoeg geen stedenbouwkundige effecten voor de omgeving op.

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen en maakt onderdeel uit van het besluit. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving gegeven. Daarnaast worden de ontwikkelingen die de ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan.

Een concept van de omgevingsvergunning met daarbij de ruimtelijke onderbouwing (de ontwerpbesluit) heeft op grond van artikel 3.10 Wabo gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 15 januari 2014. Hierin is vermeld dat de ontwerpbesluit ter inzage zou liggen van vrijdag 17 januari 2014 tot en met donderdag 27 februari 2014.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In de volgende paragraaf worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de beschikking. Er is daarnaast nog een ambtshalve aanpassing in de te verlenen omgevingsvergunning doorgevoerd. Deze aanpassing (aanvullend voorschrift) is opgenomen in een aparte paragraaf.

Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant en de heer W.P.M.T van Eijk, Kopshoeven 58, 3920 Lommel, België. De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. Onderstaand is een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en de gemeentelijke reactie hierop.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 2

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1. Provincie Noord-Brabant

a. De gemeente heeft de ontwerpbeschikking niet in het vooroverleg aangeboden, zoals bepaald in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Reactie gemeente:

De gevraagde activiteit had toegezonden moeten worden overeenkomstig artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.

b. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte, zowel in de versies 2012 als in de per 7 februari 2014 vastgestelde versies, verzetten zich tegen de vestiging.

In de Verordening ruimte 2014 in artikel 4.5, in combinatie met artikel 4.4., is voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties bepaald dat in bestemmingsplannen verantwoording wordt afgelegd voor – bevordering van - zuinig ruimtegebruik.

Het onderhavige bedrijventerrein is bestemd voor milieucategorie 3 bedrijvigheid, dus middelzwaar.

De beoogde recreatieve functie hoort vanwege oneigenlijk ruimtegebruik niet thuis op een bedrijventerrein. De functie belemmert de primaire functie van een bedrijventerrein, misschien niet met de huidige vestigingen maar mogelijk wel in de toekomst als zich in de directe omgeving een nieuwe bedrijf wil vestigen.

Leegstand alleen mag geen reden zijn om dit soort functies (speeltuinen) toe te staan.

Reactie:

De bedoelde locatie voor vestiging van het kinderspeelparadijs is gelegen aan de Run 5200. In de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie is de as die vanaf het Maxima Medisch Centrum noordwaarts loopt via de Run, Burgemeester van Hoofflaan en Heemweg tot het gebied 'Djept' boven de kruising met de Heerbaan, aangegeven als de 'stedelijke as'.

Deze stedelijke as kenmerkt zich als een gebied met meer gemengde functies en moet zich ontwikkelen tot een centrale as met hoogstedelijke functies waarin verschillende kwaliteiten van Veldhoven verbonden worden. Dit moet ook de levendigheid vergroten. De locatie ligt niet midden in het bedrijventerrein, maar aan de weg die bedoeld is als verbindingsas ten behoeve van de versterking van stedelijke functies. Om die reden vinden wij een binnenspeeltuin op deze locatie passend.

De milieueffecten van dit leisurebedrijf zijn te vergelijken met een bedrijf van milieucategorie 3. Hoewel een afwijkende functie is de milieubelasting passend in de directe omgeving. Het bestaande gebouw is aan drie zijden op enige afstand van overige bedrijfsbebouwing gelegen, zodat geen belemmeringen worden opgeworpen voor zich in de toekomst te vestigen bedrijven. Evenmin als voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden op dit moment.

Gelet op de ruimtevraag (4000m² met bijbehorende parkeermogelijkheden) en de milieueffecten zijn er in de gemeente buiten de bedrijventerreinen geen geschikte locaties voorhanden om de gewenste functie mogelijk te maken.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 2

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Voor wat betreft de harde plancapaciteit van bedrijventerreinen is er binnen het grondgebied van Veldhoven voldoende voorraad. Het bedrijventerrein Habraken biedt ruim voldoende mogelijkheden voor de korte en middellange termijn.

De (langdurige) leegstand van het op zichzelf kwalitatief goede bedrijfsgebouw is met het hernieuwde gebruik ook een vorm van zuinig ruimtegebruik, zij het in andere zin dan zoals bedoeld in de Verordening ruimte. Leegstand op een dergelijke prominente plek is vanuit diverse oogpunten onwenselijk. Op veel meer plekken op het bedrijventerrein is overigens sprake van langdurige leegstand. Alleen op De Run 5000 al is ca. 35.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte leeg of te huur. Daarvan ligt alleen het onderhavige pand aan de stedelijke as.

Het toevoegen van een leisure-functie kan een impuls betekenen voor dit gedeelte van het bedrijventerrein.

De aanvrager heeft nog een toelichting gegeven op de door "Ballorig" gehanteerde vestigingscriteria. Het gebied Eindhoven-Veldhoven is een witte vlek in het dekkingsgebied over heel Nederland. De gevonden locatie is zeer wenselijk, vanwege goede ligging ten opzichte van snelwegen, goede zichtbaarheid en grote bevolkingsdichtheid in de nabije woongebieden. In Eindhoven is vooraf gezocht, maar daar is geen geschikte plaats gevonden.

Wij zijn samenvattend van mening, dat de door ons voorziene locatie getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Niet de huidige crisistijd of leegstand zijn de hoofdredenen voor medewerking, maar de genoemde situering aan de stedelijke as. Op andere plekken binnen De Run hadden wij geen medewerking verleend.

De zienswijze is in dit onderdeel ongegrond.

2. De heer W.P.M.T. van Eijk

Bij medewerking aan een speelhal in strijd met het geldende bestemmingsplan, structuurvisie en regels van de Provincie maakt de gemeente zich schuldig aan discriminatie. In het verleden is voor een gelijkwaardig leegstaand pand geen medewerking aan betrokkene verleend, die dezelfde activiteit wilde gaan ontplooiën. De medewerking van nu had destijds ook gekund. Door de gevolgde weg heeft betrokkene inkomstenverlies geleden en een tegemoetkoming van €120.000,-- is redelijk.

Reactie:

Er zijn geen gegevens inzake het vroegere verzoek aanwezig. Niet bekend is of het verzoek schriftelijk dan wel mondeling is gedaan. Uitschrijving van betrokkene uit de gemeentelijke basisadministratie is gebeurd op 20 december 1999. Het verzoek moet zodoende ongeveer 15 jaar geleden of nog eerder zijn gedaan.

De ruimtelijke structuurvisie dateert van 24 maart 2009. De visie van de stedelijke as-gedachte bestond voorheen nog niet. Het is daarom niet vreemd, dat er destijds andere motieven de doorslag hebben gegeven bij de standpuntbepaling, los van de vraag of het tot een bestuurlijk oordeel is gekomen. Duidelijk is in elk geval, dat er geen sprake is van



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 2

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

gelijke omstandigheden. Mocht er een formele procedure omtrent het verzoek zijn geweest, dan hebben er bij afwijzing mogelijkheden van bezwaar en beroep bestaan. De zienswijze is ongegrond.

3. Ambtshalve aanpassingen

Gelet op het advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost is de nadere conditie opgenomen in de omgevingsvergunning, dat de raampartijen, gericht naar de Run, worden voorzien van speciaal veiligheidsglas.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, onder onder 3° Wabo op deze grond 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.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 3

VOORSCHRIFTEN HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1. 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 blijikbaar 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.
2. 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.
3. Het is verboden verder te bouwen als de inspecteur van het bouwtoezicht de bouw heeft stilgelegd.

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN DE BOUWVERORDENING

4. 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:
 - staal- en (prefab)betonconstructies
 - 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.
Bovengenoemde 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: omgevingszaken@veldhoven.nl



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0272

Bijlage 3

VOORSCHRIFTEN HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN HET BOUWBESLUIT

5. Uiterlijk 3 weken voordat met de uitvoering van het werk wordt begonnen moeten, voor zover dat nog niet volledig is gebeurd, aan de afdeling Omgevingszaken 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.

6. Brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking

De gebruiksfunctie moet worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking, uitgevoerd conform NEN 2535. Het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN 2654-1:2002.

Er dient een PVE (Programma van Eisen) ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De installatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema. (Bouwbesluit artikel 6.20).

7. Ontruimingsalarminstallatie

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie zoals aangegeven in artikel 6.20 heeft ook een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575. Voor deze installatie dient een Programma van Eisen ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Het beheer, de controle en het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie voldoet aan de NEN 2654-2. De ontruimingsalarminstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties. (Bouwbesluit art. 6.23 lid 1 t/m 5).

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN EXTERNE VEILIGHEID

8. Binnen 3 maanden na het in werking treden van de omgevingsvergunning dient in overleg met de lokale brandweer een extra bluswatervoorziening te worden gerealiseerd.
9. Binnen 3 maanden na het in werking treden van de omgevingsvergunning dient de gevel aan de risicozijde van het pand volledig te zijn voorzien van scherfwerend veiligheidsglas of een hieraan gelijkwaardige voorziening conform EN 13541.