



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Taaghof te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2013-0317.

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

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwning woning Taaghof (ong) april 2014';
2. De omgevingsvergunning OV2013-0317 aan A.F.M. Renders voor het bouwen van een woning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwning woning Taaghof (ong) april 2014';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlagen 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld in de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit

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

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 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.

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



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Overige documenten behorende tot het besluit

Het besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 1124609, deze maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier Omgevingsvergunning, ingediend op 30 december 2013;
- BESLUIT_Tekening Situatie_tek.nr. 2014.012.0000_blad 1_dd 11 februari 2014;
- BESLUIT_Tekening Plattegrond en aanzichten_ 2014.012.0100_blad 1_dd 11 febr 2014_2e wijz 4 juni 2014;
- BESLUIT_Tekening Doorsnede A-A_tek.nr. 2014.012.0200_blad 1_dd 11 februari 2014;
- BESLUIT_Tekening Bouwplaatsinrichting_tek.nr. 2014.012.0000_blad 1_dd 11 februari 2014;
- BESLUIT_Tekening detail entree- versie definitief;
- BESLUIT_Ruimtelijke onderbouwing_Woning_Taaghof_Tonnaer_dd 22 november 2013;
- BESLUIT_Archeologisch bureauonderzoek Europalaan 9_Econsultancy_rapportnr 13041334_dd 1 juli 2013;
- BESLUIT_Verkennend bodemonderzoek Europalaan 9_Econsultancy_rapportnr 13041333_dd 15 juli 2013;
- BESLUIT_Tekening constructie woonhuis_Snijders_bladno 100_dd 16-01-2014;
- BESLUIT_Statische berekening woonhuis_Snijders_rapport 1416-KB01_16-1-2014;
- BESLUIT_bouwbesluitberekening Taaghof-versie 2.2_projectnummer 2014-012-_juni 2014;
- BESLUIT_begane grond gbo en vg- versie definitief;
- BESLUIT_1e verdieping gbo en vg- versie definitief;
- BESLUIT_zolder gbo en vg;
- BESLUIT_EPC Berekening Woningbouw Nieuwbouw - vrijstaand_Uniec2.0_dd 9-5-2014;
- BESLUIT_GPR_2014_Woning_Taaghof_ong.;
- BESLUIT_begane grond ventilatie;
- BESLUIT_1e verdieping ventilatie;
- BESLUIT_Rc-berekening spouwmuur_Isover_dd 09-05-2014;
- BESLUIT_Rc-berekening hellend dak_Isover_dd 09-05-2014;
- BESLUIT_Rc-berekening begane grondvloer_Isover_dd 09-05-2014.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Sonderingen om aan te tonen dat de in de berekening aangehouden grondspanningen t.b.v. de fundering daadwerkelijk opgenomen kunnen worden;
- Constructietekeningen en -berekeningen van de eerste en tweede verdiepingvloer (breedplaatvloer);
- Constructietekeningen en -berekeningen van de scharnierkap.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Een particulier initiatiefnemer is voornemens op het achterste deel van het perceel aan de Europalaan 9 te Veldhoven een tweede woning te realiseren. De nieuwe woning zal georiënteerd en ontsloten zijn op de achtergelegen straat Taaghof. Hierbij wordt het huidige perceel gesplitst. De scheiding komt achter de bestaande schuur van de woning aan de Europalaan 9 te liggen. Momenteel is het plangebied in gebruik als tuin bij de woning aan de Europalaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

mogelijk om ter plaatse van de tuin een extra woning op te richten.

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Veldhoven-Dorp 2005', vastgesteld d.d. 21 november 2006. De geldende bestemming op het perceel is 'Wonen' met de nadere codering B2-4.

Op basis van dit bestemmingsplan mogen binnen het bestemmingsvlak 4 halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan de voorgevels aan de Europalaan moeten zijn gelegen. Omdat de bestaande woningen gehandhaafd blijven en de voorgevel van de nieuwe woning aan het Taaghof is voorzien, past de realisatie van de extra woning op de voorgestelde locatie niet binnen de mogelijkheden van dit 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 zich reeds een uitrit met vergunning aan de zijde van de Taaghof bevindt, en deze niet wordt gewijzigd, is voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg geen omgevingsvergunning vereist. Wel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De ontsluiting van het perceel voor de te ontwikkelen woning aan de Taaghof, tevens de hoofdtoegang vormend, heeft een breedte van minimaal 3.75 meter. Deze breedte zal een aantoonbaar duurzaam karakter hebben middels een notarieel vast te leggen recht van eigendom of beperkt zakelijk recht, over te dragen aan rechtsopvolgers.

De verplichting geldt vanaf het moment dat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

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, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld in de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit

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

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 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 OV2013-0317

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 bepaalde voor de toetsing noodzakelijke gegevens ontbraken. Wij hebben de aanvrager op 11 februari 2014 in de gelegenheid gesteld binnen 28 dagen de ontbrekende gegevens aan te leveren. De benodigde gegevens hebben wij op 23 februari 2014 en op 28 februari 2014 ontvangen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag nu 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 zienswijzen (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 15 januari 2014.

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 3o. 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 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. Op grond hiervan kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

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.

Van 7 maart 2014 tot en met 17 april 2014 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid hebben meerdere mensen gebruik gemaakt. De weergave van de ingediende zienswijzen en de weerlegging daarvan is opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing woning Taaghof (ong) april 2014'. Deze nota is als bijlage 3 bij het besluit gevoegd.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Beroepsclausule

Een belanghebbende, die door de beschikking rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, kan binnen 6 weken na de dag waarop het besluit aan de aanvrager is verzonden schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een beroepschrift schorst de werking van een beschikking niet, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald. Wel kan aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank tevens om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Voor informatie daarover kunt u bellen naar de afdeling Omgevingszaken, tel. 14 040 Hetzelfde geldt als u de beschikking en de bijbehorende stukken wilt inzien.

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

Veldhoven, **19 JUNI 2014**
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,

H.J. de Ruiter
secretaris

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

Bijlagen:	pag:
1. Overwegingen en toetsingen Het (ver)bouwen van een bouwwerk	6
2. Overwegingen en toetsingen Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	8
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing woning Taaghof (ong) april 2014	10
4. Voorschriften Het (ver)bouwen van een bouwwerk	24



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

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

Bouwbesluit:

Het is aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, onder voorwaarde dat:

- De toevoer van verse lucht naar studeerkamer 04 voor minimaal 50% van buiten komt.
- De constructiegegevens voldoen, mits er nog aangetoond wordt dat de in de berekening aangehouden grondspanningen t.b.v. de fundering daadwerkelijk opgenomen kunnen worden. Hiertoe dienen sonderingen overlegd te worden of er dienen voorafgaand aan de bouw in het werk handsonderingen gemaakt te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens ter controle overlegd worden:
 - Constructietekeningen en -berekeningen van de eerste en tweede verdiepingvloer (breedplaatvloer);
 - Constructietekeningen en -berekeningen van de scharnierkap.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening:

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

Bestemmingsplan:

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Veldhoven-Dorp 2005', vastgesteld d.d. 21 november 2006. De geldende bestemming op het perceel is 'Wonen' met de nadere codering B2-4.

Op basis van dit bestemmingsplan mogen binnen het bestemmingsvlak 4 halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan de voorgevels aan de Europalaan moeten zijn gelegen. Omdat de bestaande woningen gehandhaafd blijven en de voorgevel van de nieuwe woning aan het Taaghof is voorzien, past de realisatie van de extra woning op de voorgestelde locatie niet binnen de mogelijkheden van dit 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 "Veldhoven-Dorp 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.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Bijlage 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze beschikking.

Archeologie:

Wij hebben het Archeologisch bureauonderzoek Europalaan 9 te Veldhoven van Econsultancy (projectnummer 13041334 VLH.TON.ARC) beoordeeld. Het archeologisch bureauonderzoek werd uitgevoerd ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en bijbehorende infrastructuur.

Conclusie

Het rapport bevat voldoende informatie om tot een besluit te komen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft voor archeologische resten vanaf het Paleolithicum. Deze resten kunnen vanaf 40 centimeter beneden het huidige maaiveld (40cm -mv) voorkomen.

Selectiebesluit

De gemeente streeft naar behoud in de bodem (in situ) van archeologisch erfgoed. Geadviseerd wordt daarom om geen werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm -mv uit te voeren. Indien bovenstaande niet mogelijk dan dienen alle bodemingrepen die dieper gaan dan 40cm -mv, archeologisch begeleid te worden. Indien er tijdens de archeologische begeleiding behoudenswaardige archeologische resten worden gevonden, dan dienen deze opgegraven te worden.

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.

In dat kader is het plan reeds in de vooroverlegfase beoordeeld door de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

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.

Het ontwerp voegt zich goed in de karakteristiek van de omgeving. De woning is nagenoeg identiek aan de reeds gerealiseerde woningen in dit gebied.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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 OV2013-0317

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 "Veldhoven-Dorp 2005" van toepassing is.

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De geldende bestemming op het perceel is 'Wonen' met de nadere codering B2-4.

Op basis van dit bestemmingsplan mogen binnen het bestemmingsvlak 4 halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan de voorgevels aan de Europalaan moeten zijn gelegen. Omdat de bestaande woningen gehandhaafd blijven en de voorgevel van de nieuwe woning aan het Taaghof is voorzien, past de realisatie van de extra woning op de voorgestelde locatie niet binnen de mogelijkheden van dit 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 "Veldhoven-Dorp 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.

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. Het bestemmingsplan regelt niet de bouw van een extra woning.

In het Besluit omgevingsrecht is tevens geen mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan het bouwen van een extra woning.

Daarom kan op grond van deze AMvB geen medewerking worden verleend.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit de volgende elementen en enkele (separate) bijlagen en maakt onderdeel uit van het besluit:

- beschrijving van het project (inclusief motivering en verhouding tot het vigerende bestemmingsplan);
- beschrijving van en relatie met de omgeving;
- toetsing aan wettelijke kaders;
- toetsing aan beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (bestaand en in ontwikkeling);



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Bijlage 2

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

- toetsing aan stedenbouwkundige, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische aspecten;
- toetsing aan relevante milieu- en wateraspecten;
- beschrijving overige aspecten (zoals duurzaamheid, verkeersafwikkeling, parkeren, etc.);
- financieel-economische uitvoerbaarheid.

Omdat blijkt dat het project niet afwijkt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, en omdat de onderhavige ontwikkelingen qua schaal geen aanleiding geven tot het opstellen van een afzonderlijk gemeentelijk structuurplan, wordt deze ruimtelijk onderbouwing toereikend geacht.

Voorwaardelijke verplichting:

Omdat bij de verleende medewerking aan het bouwplan bij brief van 28 februari 2013 is gesteld, dat de toegang tot het perceel een minimale breedte van 3.75 meter moet hebben, wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgelegd.

Voorwaardelijke verplichting

De ontsluiting van het perceel voor de te ontwikkelen woning aan Taaghof, tevens de hoofdtoegang vormend, heeft een breedte van minimaal 3.75 meter. Deze breedte zal een aantoonbaar duurzaam karakter hebben middels een notarieel vast te leggen recht van eigendom of beperkt zakelijk recht, over te dragen aan rechtsopvolgers.

De verplichting is opgenomen in de bijlage 4 Voorschriften en geldt vanaf het moment dat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Conclusie

Nu de bereidheid tot het vestigen van een zakelijk recht op is aangegeven door de eigenaren van de percelen Taaghof 16 en Europalaan 9 en beoogd rechtsvolger, door overlegging van een betreffende (intentie)overeenkomst d.d. 24 mei 2014, is er geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.

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



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

BIJLAGE 3

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing woning Taaghof (ong)

Gemeente Veldhoven
april 2014



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

1. Inleiding

Gelet op het gedane verzoek voor de bouw van een extra woning aan Taaghof (ong), op het achterterrein van de woning Europalaan 9 dient voor deze activiteit een omgevingsvergunning te worden aangevraagd op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarbij dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld als motivering bij de omgevingsvergunning (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo).

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 5 maart 2014. Hierin is vermeld dat de ontwerpbesluit ter inzage zou liggen van vrijdag 7 maart 2014 tot en met donderdag 17 april 2014.

Na vaststelling van het besluit tot vergunningverlening is overeenkomstig de voorschriften digitale raadpleegbaarheid mogelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. In de volgende paragraaf worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de beschikking (verlening vergunning).

2. Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. xx (brief d.d. 14 april 2014, ingekomen 17 april 2014, registratienummer 14.06565);
2. xx (brief d.d. 14 april 2014, ingekomen 15 april 2014, registratienummer 14.06498);
3. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens xx (brief d.d. 15 april 2014, ingekomen 16 april 2014, registratienummer 14.06485);
4. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens xx (brief d.d. 7 april 2014, ingekomen 8 april 2014, registratienummer 14.06021);
5. DAS Rechtsbijstand, postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens xx (brief d.d. 15 april 2014, ingekomen 16 april 2014, registratienummer 14.06484);
6. xx (brief d.d. 7 april 2014, ingekomen 10 april 2014, registratienummer 14.06184);
7. xx (brief d.d. 14 april 2014, ingekomen 14 april 2014, registratienummer 14.06416);
8. xx (brief d.d. 7 april 2014, ingekomen 15 april 2014 , registratienummer 14.06417).



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.1. xx

2.1.1. Inhoud zienswijze

Als een bouwvergunning wordt verleend, betekent dat:

- a. Aantasting woon- en leefgenot.
- b. Waardedaling woonhuis.
- c. Aantasting privacy; Hoewel er in de oostgevel geen raam is geplaatst, wil dat niet zeggen dat er geen probleem rond privacy bestaat. Er kan later alsnog een raam geplaatst worden.
- d. De aangrenzende parkeerplaatsen geven geluids- en stankhinder.
- e. De inbreiding van Taaghof als zodanig betekende destijds al dat meer dan voldoende bebouwing is gerealiseerd nabij de woning; Een extra woning erbij is onwenselijk.
- f. De ruimtelijke kwaliteit van direct omwonenden aan Alzettehof, Taaghof en Europalaan 11 wordt verslechterd.
- g. Het gaat om een grote en onverwachte afwijking van de uitspraken die bij gelegenheid van bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" zijn gedaan, toen een verzoek door heer Riemersma om een woning op dezelfde plek is afgewezen.
- h. De ruimtelijke onderbouwing is geschreven door het bureau waar de toekomstige bewoonster ook werkt en het gaat daarom niet om een objectief rapport, dat daarom ook niet bruikbaar is.
- i. Er zijn veel bezwaren te verwachten, in afwijking wat is gesteld in het concept omgevingsplan.
- j. Er heeft geen vooroverleg met burens en omwonenden plaatsgevonden.
- k. Het bouwen van een woning verkleint de groene dorpstuinen, wat in strijd is met de woonvisie.
- l. De aanwezige poort wordt als argument gebruikt om bij het verdwijnen ervan uit te gaan van kwaliteitsverbetering. Dat staat haaks op de daarvoor eerder verleende vergunning.
- m. Het argument van doorstroom van starters is onjuist, nu de aanstaande bewoners hun starterswoning al eerder hebben verkocht en thans inwonen aan Europalaan 9.
- n. De omwonenden hadden gekend moeten worden in de voorgenomen principemedewerking.

2.1.2. Reactie gemeente

- a. Het bouwen van een woning op de gevraagde locatie is ruimtelijk passend. De gevellijn van de woningen aan Taaghof 20, 18 en 16 wordt voortgezet en de bestaande "binnenhoek" wordt met het toevoegen van de gevraagde woningstedenbouwkundig goed afgerond. Er is daardoor geen aantasting van het woon- of leefgenot aan de orde. Zie ook de ruimtelijke onderbouwing onder 2.3.1.
- b. Als er een waardedaling optreedt van de woning Alzettehof 10, dan wordt daarin voorzien door de wettelijk vastgelegde mogelijkheid om een planschadeclaim in te kunnen dienen. Daaruit volgt dan de beoordeling of waardedaling aan de orde en daarover vindt aparte besluitvorming plaats.
- c. Er is geen, althans zeker geen onevenredige aantasting van de privacy, nu de woning tegen de zijgevel van het pand Taaghof 16 wordt gesitueerd en zover mogelijk verwijderd van de woning van betrokkenen. De afstand is meer dan 25 meter van de achterzijde van de woning Alzettehof 10. Het aanbrengen van ramen aan de betwiste zijde is juridisch toegestaan op 2 meter uit de perceelsgrens.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

Partijen kunnen verder onderling bezien en mogelijk afspraken maken, hoe de privacy verder verbeterd kan worden.

- d. De te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein geven geen extra geluids- of stankoverlast bij normaal gebruik. Om die reden wordt overal het parkeren in eigen tuin of openbaar gebied mogelijk gemaakt zonder beperkingen op dit punt.
- e. Een extra woning is passend, nu bij de situering daarvan is aangesloten bij de bebouwingslijn van bestaande woning aan de betreffende zijde van Taaghof. Het opvullen van de binnenhoek met een woning, tussen Taaghof 16 en 14 is een goede ruimtelijk invulling (zie ook beantwoording onder a.)
- f. De ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden aan Alzettehof, Taaghof en Europalaan 11 verslechtert niet, nu het om een logische opvulling van een open plek gaat. Door de gekozen situering blijft de afstand tussen de hoofdbebouwing overal in voldoende mate aanwezig. Ook de maatvoering en met name de hoogte van de woning is afgestemd op de aanwezige situatie.
- g. Destijds is de mogelijkheid opengehouden, om een woning op deze plaats te realiseren. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" was de toenmalige eigenaar uiteindelijk op dat moment niet meer geïnteresseerd om het bouwplan op diens perceel door te zetten. Om die reden is het bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" doorgezet exclusief deze bouwmogelijkheid, nu dat verzoek niet is doorgezet. Nu het parkeren op eigen terrein gebeurt, is er geen beletsel voor medewerking.
- h. De opstelling van de ruimtelijke onderbouw is door een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau gedaan. Het feit dat een belanghebbende daar werkzaam is en mogelijk werkzaamheden heeft verricht, doet daaraan niets af. Het is de gemeente die de volle verantwoordelijkheid draagt voor de ter visie gelegde onderbouw, zoals ook bij bestemmingsplannen het geval is.
- i. De mate waarin zienswijzen worden ingediend is niet ter beoordeling aan de gemeente. Het gaat om een juiste inhoudelijke beoordeling van zienswijzen in relatie tot de wenselijkheid van de gevraagde ontwikkeling.
- j. De gemeente hanteert geen inspraakverordening bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen. In de eigenlijke procedure is de inspraak mogelijk in de vorm van zienswijzen op basis van de wettelijke bepalingen.
- k. De woonvisie is een algemeen richtinggevend kader, waarin grote groene dorpstuinen als kenmerkend element worden genoemd. Nu de ontwikkeling van de woningen aan Taaghof als inbreiding mogelijk werd, moet dat opgevat worden als passend binnen de visie. Van belang is dat de geplande extra woning ook in de inbreiding van destijds gepast zou hebben.
- l. Het feit dat een poort door middel van een vergunning is toegestaan, neemt niet weg, dat het vervallen van dat bouwwerk een ruimtelijke verbetering kan opleveren. Nu er een open toegang tot het perceel zal ontstaan, vergroot dat ook de openheid ter plaatse, hetgeen een positieve ontwikkeling inhoudt.
- m. De inwoning waarop gedoeld wordt is geen ruimtelijke relevant aspect. Van belang is dat de voorziene woning een goede c.q. passende ruimtelijke ontwikkeling inhoudt.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

n. Inzake vooroverleg medebewoners :zie antwoord onder j.

2.1.3. Advies

a. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

2.2. xx

2.2.1. Inhoud zienswijze

- a. De ruimtelijke onderbouwing is niet objectief omdat de toekomstige bewoonster tevens werkneemster en adviseur is van het bureau dat de onderbouwing heeft opgesteld.
- b. De ruimtelijke kwaliteit van de Taaghof wordt niet versterkt. Met 10 woningen als maximum is er alleen dan sprake van een uitgebalanceerd hofje.
- c. Er ontstaat door de bouwactiviteiten, die ongeveer een jaar duren, bouwoverlast. Die bouwoverlast zal zeker 7 jaar duren.
- d. Er ontstaat parkeeroverlast, want het is nu al lastig om in te draaien voor parkeren op het perceel Taaghof 4. Dat heeft te maken met het parkeren zoals dat nu al gebeurt. De ontwikkeling met twee parkeerplaatsen op eigen terrein brengt netto geen toename van parkeermogelijkheden.
- e. Het belang van één inwoner mag niet boven het belang van meerdere inwoners worden gesteld.

2.2.2. Reactie gemeente

- a. Zie ook beantwoording onder 2.1.2. h. De gemeente is verantwoordelijk voor de opgestelde onderbouwing en beschouwt deze als voldoende objectief.
- b. Nu de elfde woning in het hofje geheel overeenkomstig de bouwstijl van de bestaande woningen en op een logische plek wordt toegevoegd, is er geen sprake van een onbalans. Dit is overigens meer een welstandskwestie.
- c. Enige overlast is denkbaar, maar is onlosmakelijk verbinden met bouwactiviteiten. De totale duur is naar verwachting niet veel langer dan de noodzakelijke bouwtermijn.
- d. De genoemde parkeeroverlast heeft niet met de gevraagde ontwikkeling te maken, omdat op eigen terrein geparkeerd zal worden. Er hoeft daarom niet te worden voorzien in een toename van parkeergelegenheid in het openbaar gebied.
- e. Door het bouwen van de gevraagde woning worden de belangen van de omwonenden niet onevenredig geschaad. Enige hinder tijdens de bouw is denkbaar, maar brengt niet met zich mee dat de ontwikkeling niet zou mogen doorgaan.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.2.3. Advies

- a. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

2.3. Arag Rechtsbijstand, namens xx

2.3.1. Inhoud zienswijze

Namens cliënten:

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een discretionaire bevoegdheid en kan dus ook geweigerd worden. In redelijkheid moet dat gebeuren.
2. De locatie is ongeschikt voor de bouw van een woning. Het voorziene bouwperceel is van alle kanten ingebouwd. Er is geen deugdelijke verantwoording voor de nieuwbouw.
3. De woning is naast de achtertuin van betrokkenen gesitueerd, hetgeen het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar verslechtert. Een bezonningstudie ontbreekt en daarom is de conclusie niet terecht dat er geen bezwaren door verminderde bezonning bestaan.
4. De parkeeroverlast neemt toe ondanks twee parkeerplaatsen die toegevoegd worden. De maten van de parkeerruimten voldoen niet aan de bouwverordening.
5. Door waardedaling van de woning (Europalaan 11) is de financiële schade zo groot dat belangen onevenredig worden geschaad en het plan niet door mag gaan.
6. Er is een ondeugdelijke belangenafweging geweest nu in de onderbouwing geen rekening is gehouden met belangen van bewoners aan de Europalaan.
7. Er is onduidelijkheid over passendheid in het woonbeleid.

Persoonlijke zienswijze (ingelast bijlage 1):

- a. Aantasting woon- en leefgenot.
- b. Aantasting privacy.
- c. Waardedaling woonhuis.
- d. Het bouwen van een woning verkleint de groene dorpstuinen, wat in strijd is met de woonvisie.
- e. De ruimtelijke kwaliteit van Europalaan 11 en direct omwonenden aan Alzettehof en Taaghof wordt verslechterd.
- f. Er heeft geen vooroverleg met burens en omwonenden plaatsgevonden.
- g. Er is een forse onderschatting van het te verwachten aantal bezwaren.
- h. De inbreiding van Taaghof als zodanig betekende destijds al dat meer dan voldoende bebouwing is gerealiseerd nabij de woning; Een extra woning erbij is onwenselijk.
- i. Het gaat om een grote en onverwachte afwijking van de uitspraken die bij gelegenheid van bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" zijn gedaan, toen een verzoek door heer Riemersma om een woning op dezelfde plek is afgewezen.
- j. De ruimtelijke onderbouwing is geschreven door het bureau waar de toekomstige bewoonster ook werkt en het gaat daarom niet om een objectief rapport, dat daarom ook niet bruikbaar is.

OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.3.2. Reactie gemeente

1. De gemeente heeft inderdaad de keuzevrijheid om al of niet medewerking te verlenen. Nu de ontwikkeling is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing of weigering van de vergunning, is het redelijk om de vergunning te verlenen.
2. De locatie is geschikt nu die zeker niet ingebouwd is aan alle kanten. Zie ook de beantwoording onder 2.1.2.a en e.
3. De woning is tegen de westelijke perceelsgrens gesitueerd. Nu de woning van hetzelfde nokhoogte heeft als de bestaande naastgelegen woningen aan Taaghof, is een bezonningsstudie niet nodig. De onderbouwing geeft aan (paragraaf 2.3.5.) dat de schaduwwerking zeer beperkt is en dat is juist. Ter ondersteuning is onderstaand de luchtfoto uit maart 2013 bijgevoegd, waarbij de schaduwlengte richting het zijperceel zichtbaar is. Deze lengte is door de lage zonnestand in maart beduidend groter dan in de zomer. De schaduw komt in de nieuwe situatie tot ca. 3-4 meter binnen de perceelsgrens van het betreffende perceel, maar de aanwezige heg werpt al een ongeveer even grote schaduw over het perceel dan de geplande woning. De woning en het terras van Europalaan 11 vallen al geheel buiten het schaduwbereik. De onderbouwing is daarom juist op dit punt.



Luchtfoto maart 2013, bezonning vanuit zuid-westzijde.

4. Nu op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien, neemt de parkeeroverlast niet toe. De maatvoering op het eigen terrein is niet aangegeven, maar gelet op de gestelde voorwaarde dat op eigen terrein wordt geparkeerd, vormt de grootte van de parkeerruimte geen probleem.
5. De waardedaling is geregeld in de mogelijkheid van planschade, paragraaf 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Zie ook onze reactie onder 2.1.2. sub b.
6. Omdat de te bouwen woning op het (diepe) achterperceel van Europalaan 9 is voorzien, is de afstand tot de woningen aan de Europalaan zodanig groot, dat er een onevenredige hinder of belemmeringen kunnen ontstaan ten opzicht van die woningen, met uitzondering van de besproken eventuele schaduwwerking.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

7. De bouw van een extra woning past binnen het regionale woningbouwprogramma. Voor ca. 110 her- en der woningen is er ruimte vrijgehouden in het woningbouwprogramma tot 2020.

(persoonlijke zienswijze):

- a. Zie reactie onder 2.1.2.a.
- b. Er is geen, althans zeker geen onevenredige aantasting van de privacy, nu de woning tegen de zijgevel van het pand Taaghof 16 wordt gesitueerd en zover mogelijk van de woonbebouwing van Europalaan 11 verwijderd van de woning van betrokkenen. De afstand is meer dan 25 meter van de achterzijde van de woning Europalaan 11.
- c. Als er een waardedaling optreedt van de woning Europalaan 11, dan wordt daarin voorzien door de wettelijk vastgelegde mogelijkheid om een planschadeclaim in te kunnen dienen. Daaruit volgt dan de beoordeling of waardedaling aan de orde is met aparte besluitvorming over de nadeelcompensatie.
- d. Zie voor wat betreft de woonvisie, groene dorpstuinen, de reactie onder 2.1.2., k.
- e. Zie voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit de reactie onder 2.1.2.f. Deze verslechtert niet.
- f. Zie inzake het ontbreken van vooroverleg het gestelde onder 2.1.2 j.
- g. Zie voor het aantal te verwachten bezwaren het onder 2.1.2 i. gestelde.
- h. Zie voor de inbreidingsoptie op deze plek het gestelde onder 2.1.2 g.
- i. Zie voor de oude optie van een woning ter plaatse voor de toenmalige eigenaar onder 2.1.2 g.
- j. Zie inzake de objectieve voorbereiding het gestelde onder 2.1.2. h.

2.3.3. Advies

- a. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

2.4. Arag Rechtsbijstand namens xx

2.4.1. Inhoud zienswijze

Namens cliënten:

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een discretionaire bevoegdheid en kan dus ook geweigerd worden. In redelijkheid moet dat gebeuren.
2. De locatie is ongeschikt voor de bouw van een woning. Het voorziene bouwperceel is van alle kanten ingebouwd. Er is geen deugdelijke verantwoording voor de nieuwbouw.
3. De woning is direct naast de woning van betrokkenen gesitueerd, hetgeen het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar verslechtert. Vanuit de verschillende bouwlagen is er rechtstreeks en onbelemmerd zicht op de woning en tuin van betrokkenen met een vrijwel geheel verlies van privacy als gevolg.
4. De parkeeroverlast neemt toe ondanks twee parkeerplaatsen die toegevoegd worden. De maten van de parkeerruimten voldoen niet aan de bouwverordening.
5. Door waardedaling van de woning (Taaghof 14) is de financiële schade zo groot dat belangen onevenredig worden geschaad en het plan niet door mag gaan.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

6. Er is een ondeugdelijke belangenafweging geweest nu in de onderbouwing geen rekening is gehouden met belangen van bewoners aan de Europalaan.
7. Er is onduidelijkheid over passendheid in het woonbeleid.
8. De ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende objectief omdat de opsteller daarvan persoonlijke belangen heeft.
9. Het 'hebben van een uitweg' is niet nader omschreven als activiteit in geen van de stukken, en dit is evenmin ingetekend in de bouwtekeningen.

Persoonlijke zienswijze (ingelast bijlage 1):

- a. Aantasting woon- en leefgenot, vooral door aantasting privacy met zicht op het terras en andersom het vrije uitzicht in noord-westelijke richting. Dit betekent verminderd woongenot en forse waardedaling.
- b. Het gaat om een grote en onverwachte afwijking van de uitspraken die bij gelegenheid van bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" zijn gedaan.
- c. De gemeente lijkt prematuur met het plan te hebben ingestemd en er was geen vooroverleg met omwonenden.
- d. Het meeste privacyverlies treedt op bij de woningen aan Taaghof en Europalaan 11. Dat is onjuist in de onderbouwing weergegeven.
- e. De onderbouwing maakt ten onrechte melding van de afwezigheid van overwegende bezwaren.
- f. De ruimtelijke kwaliteit van Taaghof wordt door de woningtoevoeging verslechterd.
- g. Het belang van één bewoner prevaleert boven dat van meerdere inwoners van Veldhoven.
- h. Er ontstaat door de bouwactiviteiten, die ongeveer een jaar duren, bouwoverlast. Die bouwoverlast zal zeker 7 jaar duren.
- i. Er ontstaat regelmatig parkeeroverlast en de twee nieuwe parkeerplaatsen brengen geluids- en stankoverlast met zich mee.
- j. De aangegeven ontsluitingsbreedte van 3.75 meter wordt niet gehaald en van een recht van overpad is niets bekend. De inrit van Taaghof 16 blokkeert met bus en aanhangwagen de doorgang naar de beoogde toegang. Dat betekent later elders verdere parkeerbehoefte hierdoor.
- k. De ruimtelijke onderbouwing is geschreven door het bureau waar de toekomstige bewoonster ook werkt en het gaat daarom niet om een objectief rapport, dat daarom ook niet bruikbaar is.

overige bezwaren (verwijzingen naar documenten en overige bezwaren):

- l. De parkeernorm wordt niet overschreden omdat de bewoners ieder over 2 auto's beschikken.
- m. Er wordt geen starterswoning vrij gemaakt.
- n. Besluit over ontwerpvergunning te heroverwegen.

2.4.2. Reactie gemeente

1. Inzake discretionaire bevoegdheid: zie antwoord onder 2.3.2. punt 1.
2. Inzake passende locatie: zie antwoord onder 2.1.2 punt a.
3. De te bouwen woning staat op voldoende afstand van de woning Taaghof 14. Omdat er in de noordelijke zijgevel van de woning Taaghof 14 geen ramen aanwezig zijn, wordt de privacy niet of niet ernstig aangetast. De situering van de nieuwe



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

woning brengt mee, dat er maar in geringe mate zicht is op het achtergelegen terras omdat de zijgevel van de nieuwe woning c.q. het verlengde daarvan maar tot ca. de helft van de zijgevel van Taaghof reikt.

4. Inzake parkeren zie antwoord onder 2.3.2. punt 4
5. Als er een waardedaling optreedt van de woning Taaghof 14, dan wordt daarin voorzien door de wettelijk vastgelegde mogelijkheid om een planschadeclaim in te kunnen dienen. Daaruit volgt dan de beoordeling of waardedaling aan de orde is met aparte besluitvorming over de nadeelcompensatie.
6. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat door de keuze van de locatie de privacy van de omwonende zoveel mogelijk wordt beschermd. Nu de woningen aan de Europalaan op meer dan 25 meter afstand van de geplande woning staan, is de formulering niet foutief.
7. Inzake passendheid in woonbeleid; zie antwoord onder 2.3.2. punt 7.
8. Inzake persoonlijke belangen: zie antwoord onder 2.1.2. punt h.
9. Inzake recht van overpad: Uitsluitend in de ruimtelijke onderbouwing is daarvan melding gemaakt. Bij de verleende principemedewerking is de vereiste breedte van de ontsluiting van 3.75 meter als voorwaarde gesteld. In de ontwerp-vergunning is dit niet nader opgenomen. Deze conditie zal daarom als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de definitieve vergunning.

Reactie op persoonlijke zienswijze (ingelast bijlage 1):

- a. In de zijgevel van de woning Taaghof 14 bevinden zich geen ramen en het achtergelegen terras heeft maar in geringe mate zicht op de zijgevel van de te bouwen woning. De privacy wordt daarom mogelijk enigszins aangetast, maar niet in onevenredige mate. Daarbij is ook van belang, dat het perceel van Taaghof 14 aan de betreffende terraszijde geheel aan het achterperceel van Alzettehof 10 grenst, waardoor de inkijk op begane grondniveau door de aanwezige erfafscheidingen geheel aan het oog onttrokken wordt. Op verdiepingsniveau zijn er geen muuropeningen in de te bouwen zijgevel aanwezig.
- b. Inzake de afwijking ten aanzien van het bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof": zie antwoord onder 2.1.2. , punt g.
- c. De gemeente heeft zoals gebruikelijk op basis van en principeverzoek een bestuurlijk oordeel gegeven. Verder wordt verwezen naar antwoord 2.1.2. punt j.
- d. Inzake mate van privacy-aantasting: zie antwoord onder 2.4.2. punt 6. Niet valt in te zien dat er grote verschillen bestaan tussen de privacy beleving van de bewoners aan de Alzettehof, vergelijken met die van Taaghof.
- e. Inzake afwezigheid van overwegende bezwaren: Naar onze mening zijn bezwaren qua zwaarte niet overwegend. Zie voor wat betreft het aantal bezwaren ook de beantwoording onder 2.12.punt i.
- f. Inzake ruimtelijke kwaliteit: zie antwoord onder 2.1.2 punt f.
- g. Inzake belang van meerderen: zie antwoord onder 2.1.2 punt e.
- h. Inzake bouwoverlast, zie antwoord onder 2.2.2. punt c.
- i. Inzake overlast gebruik voor parkeren: zie antwoord onder 2.1.2. punt d.
- j. Inzake parkeeroverlast: Voor zover deze overlast thans al wordt ervaren, verandert dat niet, nu geheel op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte van de gevraagde ontwikkeling wordt voorzien. De bestaande parkeermogelijkheden blijven ongewijzigd.
- k. Inzake objectiviteit ruimtelijke onderbouwing: zie antwoord onder 2.1.2. punt h.

2.4.3. Advies

- a. De zienswijze in onderdeel 9 gegrond verklaren , en in de overige onderdelen ongegrond.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.5 DAS Rechtsbijstand, namens xx

2.5.1. Inhoud zienswijze namens cliënten

1. Er moet een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven door de gemeenteraad voordat medewerking verleend kan worden.
2. Niet duidelijk is of volgens de regels van het huidige bestemmingsplan wordt gebouwd;
3. Niet duidelijk is of er plaats is voor twee parkeerplaatsen.
4. Er mag ten behoeve van een uitweg geen omgevingsvergunning worden verleend vanwege het ten koste gaan van gemeentelijk groen en daarnaast verbiedt de APV dat een vergunning wordt afgegeven in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
5. Er moet een boom worden gekapt voordat het plan gerealiseerd kan worden. Dit is niet in de omgevingsvergunning aangevraagd.
6. Belangen omwonenden hebben geen aandacht gekregen. Dat gezamenlijke belang weegt het zwaarst.

(persoonlijke zienswijze):

- a. Aantasting woongenot en waardevermindering. De woning Alzettehof 8 had een vrij uitzicht aan de westkant en dat vormde destijds de reden voor aankoop.
- b. Er is geen garantie dat er aan de oostkant geen ramen zullen komen.
- c. Ontbreken vooroverleg omwonenden.
- d. Onterechte aannahme dat er geen overwegende bezwaren zijn.
- e. De gemeente heeft geen belang bij uitvoering van de plannen. Daarom is er slechts één belang tegenover veel andere belangen.
- f. De opsteller van de onderbouwing is niet objectief en zodoende ook de onderbouwing niet.
- g. Er is sprake van een eerdere afwijzing voor hetzelfde verzoek binnen een tijdsbestek van 8 jaar.

2.5.2. Reactie gemeente

1. De gemeenteraad heeft op 25 september 2013 een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarbij woningbouw tot maximaal 50 woningen per project zijn gedelegeerd aan het college, mits er geen strijdigheid is met het woningbouwprogramma of anderszins strijdigheid is met gemeentelijk of provinciaal beleid. Nu deze woning tot de 'her en der' woningen moet worden gerekend (zie ruimtelijke onderbouwing onder 3.5.2.) valt deze binnen de werking van de algemene verklaring. Vanwege volledig kostenverhaal wordt het belang van de gemeente niet geschaad.
2. Het geldende bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" staat geen extra woning toe. Juist om die reden is de mogelijkheid aanwezig met een goede ruimtelijke onderbouwing daarvan te mogen afwijken met een omgevingsvergunning in een uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals die wordt gevolgd.
3. Er is plaats voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Zie ook antwoord onder 2.3.2. punt 4.
4. Er is voor de bedoelde uitweg al eerder een vergunning afgegeven. Eventuele aanpassing of verruiming daarvan stuit niet op bezwaren, nu er geen of nauwelijks sprake is van aantasting van het openbaar gebied. De toepassing van de APV heeft daarmee niet van doen.
5. Indien een boom gekapt moet worden, bestaat er alleen vergunningplicht als die boom in de lijst beschermde bomen voorkomt. Voor deze locatie is geen vermelding opgenomen.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

(persoonlijke zienswijze):

- a. Inzake waardedaling: zie antwoord on 2.1.2. punt b. Inzake het vrije uitzicht geldt, dat in een woonomgeving altijd rekening moet worden gehouden met eventuele woningbouw. Er blijft verder een respectabele afstand tussen de woonbebouwing aanwezig van zeker 25 meter.
- b. Inzake het ontbreken van garantie dat erg gen ramen aan de oostzijde komen: deze opmerking is juist, maar daartegen bestaan geen wettelijke regels. Zie ook antwoord onder 2.1.2. punt c.
- c. Inzake geen vooroverleg omwonenden: zie antwoord onder 2.1.2. punt j.
- d. Inzake aanwezigheid overwegende bezwaren: zie antwoord onder 2.1.2 punt i en 2.4.2. punt e.

- e. Het belang van de gemeente is, dat er bij het voeren van een planologische procedure een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd. Dat is naar onze mening hier het geval. Het gaat er verder dan niet om, of daarmee een of meerdere belangen mee gemoeid zijn. Relevant is dat belangen, ongeacht de hoeveelheid, niet onevenredig worden geschaad.
- f. Inzake objectiviteit: zie beantwoording onder 2.1.2. punt h.
- g. Inzake eerdere afwijzing, zie antwoord onder 2.1.2. punt g.

2.5.3. Advies

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

2.6. xx

2.6.1. Inhoud zienswijze

1. Een nieuwe woning draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.
2. Er ontstaat parkeer- en verkeersoverlast. De toename van parkeerruimte op eigen terrein lost niets op maar zorgt in feite voor meer parkeerdruk.
3. Er ontstaat bouwoverlast die wel tot 7 jaren kan duren.
4. Er heeft geen vooroverleg met omwonenden plaatsgevonden.
5. Het belang van inwoners van Veldhoven wordt niet ontzien.
6. Geen objectiviteit vanwege belang opsteller van de onderbouwing.

2.6.2. Reactie gemeente

1. Inzake ruimtelijke kwaliteit, zie antwoord onder 1.2.1. punt f.
2. Inzake parkeeroverlast, zie antwoord onder 2.2.2. punt d. en 2.4.2. onder j.
3. Inzake bouwoverlast, zie antwoord onder 2.2.2. punt c.
4. Inzake geen vooroverleg, zie antwoord onder 2.2.2 punt j.
5. Inzake ontzien belang Veldhovenaren, zie antwoord onder 2.2.2. punt e. en onder 2.3.2. punt e.
6. Inzake objectiviteit: zie antwoord onder 2.1.2., punt h.

2.6.3. Advies

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.7 xx

2.7.1. Inhoud zienswijze

- a. Aantasting woon- en leefgenot en privacy.
- b. Waardedaling woonhuis.
- c. De twee geplande parkeerplaatsen geven geluids- en stankhinder.
- d. De inbreiding van Taaghof als zodanig betekende destijds al dat meer dan voldoende bebouwing is gerealiseerd nabij Alzettehof 9.
- e. De ruimtelijke kwaliteit van direct omwonenden aan Alzettehof, Taaghof en Europalaan 11 wordt verslechterd.
- f. Het gaat om een grote en onverwachte afwijking van de uitspraken die bij gelegenheid van bestemmingsplan "Veldhoven-dorp, herziening Taaghof" zijn gedaan, toen een verzoek door heer Riemersma om een woning op dezelfde plek is afgewezen.
- g. De ruimtelijke onderbouwing is geschreven door het bureau waar de toekomstige bewoonster ook werkt en het gaat daarom niet om een objectief rapport, dat daarom ook niet bruikbaar is.
- h. Er zijn veel bezwaren te verwachten, in afwijking van wat is gesteld in het concept omgevingsplan.
- i. Er heeft geen vooroverleg met burens en omwonenden plaatsgevonden.

(verdere toelichting zienswijze en bezwaren, voor zover niet onder a t/m i begrepen):

- j. Strijd met woonvisie al het gaat om groene dorpstuinen.
- k. Verlies privacy door mogelijke raampartijen.
- l. Poort in achtertuin wordt als argument gebruikt om een huis te bouwen.
- m. Geen sprake van doorstroom van starters.

2.7.2. Reactie gemeente

- a. Inzake aantasting woon- en leefgenot: zie antwoord onder 2.1.2. punt a. Inzake privacy: zie antwoord onder 2.1.2. punt c. De afstand tot de achterzijde van de woning Alzettehof 9 bedraagt zeker 25 meter.
- b. Inzake waardedaling: zie antwoord onder 2.1.2 punt b, dit van overeenkomstige toepassing op de woning Alzettehof 9.
- c. Inzake stank- en geluidshinder parkeerplaatsen: zie antwoord onder 2.1.2. punt d.
- d. Inzake voldoende aanwezige bebouwing: zie antwoord onder 2.1.2. punt e. en a.
- e. Inzake verlies ruimtelijke kwaliteit: zie antwoord onder 2.1.2. punt f.
- f. Inzake eerdere afwijzing: zie antwoord onder 2.1.2. punt g.
- g. Inzake objectiviteit: zie antwoord onder 2.1.2., punt h.
- h. Inzake aanwezigheid veel bezwaren: zie antwoord onder 2.1.2 punt i en 2.4.2. punt e.
- i. Inzake geen vooroverleg: zie antwoord onder onder 2.2.2 punt j.
- j. Inzake strijd woonvisie: zie antwoord onder 2.1.2. onder punt k.
- k. Inzake privacyverlies door raampartijen; zie antwoord onder 2.1.2. punt c.
- l. Inzake poort in achtertuin: zie antwoord onder 2.1.2. punt l.
- m. Inzake doorstroom starters: zie antwoord onder 2.1.2. onder m.

2.7.3. Advies

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

2.8 xx

2.8.1. Inhoud zienswijze

1. In de ontwerpvergunning staan een aantal subjectieve voordelen inzake de voorgenomen bouw voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en belangen van bewoners.
2. Er is door de bouw toename van parkeeroverlast in de wijk.
3. De veiligheid van met name spelende kinderen zal gevaar lopen bij de aanwezigheid van grote voertuigen.
4. Door de nieuwe toegang zal het verkeer belemmerd worden, ook door de opstelling van voertuigen tijdens de bouw.
5. Er heeft geen overleg me omwonenden plaatsgevonden.
6. Er zal bouwoverlast ontstaan, die niet was te voorzien. De bouw moet samengevat geen doorgang vinden.

2.8.2. Reactie gemeente

1. De ruimtelijke onderbouwing is ervoor bedoeld om de ruimtelijke ontwikkeling te motiveren. De gemeente heeft deze geaccordeerd en in procedure gebracht. Zie ook antwoord onder 2.1.2. punt h.
2. De parkeeroverlast, voor zover die wordt ervaren, wordt niet verhoogd door de voorgenomen bouw, nu alle parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Tijdens de bouw moet de daarbij behorende parkeer- en geluidsoverlast naar vermogen geminimaliseerd worden. Daarover wordt met de opdrachtgever gecommuniceerd, maar dit heeft niet van doen met de ruimtelijke ontwikkeling op zichzelf.
3. De verkeersveiligheid is naast de bouwoverlast tijdens de bouw een zaak, die door alle partijen in acht genomen moet worden. Het is in ieders belang, dat de bouwactiviteiten veilig en voorspoedig kunnen verlopen.
4. Onder punt twee is hier al op in gegaan. Zie ook antwoord onder 2.2.2. punt c.
5. Inzake overleg omwonenden: zie antwoord onder 2.1.2. punt j.
6. Inzake bouwoverlast, zie hierboven onder 2. en 4 en antwoord onder 2.2.2. punt c. Eventuele beschadigingen komen voor rekening van de veroorzaker en vallen binnen de normale risicosfeer.

2.8.3. Advies

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de vergunning.

3. Ambtshalve aanpassingen

Er wordt voorgesteld, de voorwaardelijke verplichting op te nemen in de omgevingsvergunning, inhoudend dat de toegangsbreedte voor de in- en uitrit minimaal 1.75 meter breed moet zijn. De aanvrager is daarmee bekend op basis van de eerder verleende medewerking en zal zorgen voor een duurzaam karakter.

Besluit:

1. De zienswijzen 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 in alle onderdelen ongegrond te verklaren;
2. Zienswijze 4 in onderdeel 9 gegrond verklaren, en in de overige onderdelen ongegrond.
3. In de te verlenen omgevingsvergunning de voorwaardelijke verplichting opnemen dat een toegangsbreedte van 3.75 meter vereist is, waarbij de duurzaamheid voldoende moet worden gegarandeerd.



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

BIJLAGE 4

VOORSCHRIFTEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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.

VOORSCHRIFT OP GROND VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.

5. Voorwaardelijke verplichting
De ontsluiting van het perceel voor de te ontwikkelen woning aan Taaghof, tevens de hoofdtoegang vormend, heeft een breedte van minimaal 3.75 meter. Deze breedte zal een aantoonbaar duurzaam karakter hebben middels een notarieel vast te leggen recht van eigendom of beperkt zakelijk recht, over te dragen aan rechtsopvolgers.

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN DE BOUWVERORDENING EN 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;



OMGEVINGSVERGUNNING OV2013-0317

- 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:

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 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.

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 sorteerbeidrijf.

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".