

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



Ontwerp Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 11 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag gaat over Grote Kerkepad 4 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VHZ2022-00407.

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen om, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), aan K.J. van Loon-Hoeks de omgevingsvergunning te verlenen.

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

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De vergunning zal worden verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom ligt een ontwerp van deze beschikking vanaf 1 augustus 2022 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten:

1. bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

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

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

Overige documenten behorende tot het besluit

Het ontwerp besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 4848397, deze maken onderdeel uit van het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier, ingediend op 11 april 2022;
- Tekening Situatie_LSL_TO.TO.0_dd 11-4-22;
- Tekening Begane_grond_LSL_TO-TO.1_dd 11-4-22;
- Tekening 1e verdieping_LSL_TO-TO.2_dd 11-4-22;
- Tekening 2e verdieping_LSL_TO-TO.3_dd 11-4-22;
- Tekening Gevels en doorsneden_LSL_TO-TO.4_dd 11-4-22;
- Tekening Detail doorsneden AA_LSL_TO-TO.5_dd 11-4-22;
- Tekening Detail doorsneden BB_LSL_TO-TO.6_dd 11-4-22;
- Kleuren materiaalstaat_LSL_dd 8-4-22;
- Impressies_LSL_dd 11-4-22;
- Ruimtelijke onderbouwing_Accent_19033-01_dd 30-3-22_wijz 13-7-22;
- Bijlage 1_Verkennend bodemonderzoek Lindenhof_Aeres_AM19212_dd 14-2-20;
- Bijlage 2_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai_K+_rapportnummer Rm190291aaA0_dd 7-7-22;

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



- Bijlage 3_
- Quickscan natuurwetgeving_Aeres_AM19212_dd 29-1-20;
- Bijlage 4_Stikstofdepositieberekening Aerius_Acccent_Rj7LCPSMkh3f_dd 25-3-22.

Gegevens aanvrager

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

K.J. van Loon-Hoeks
Het Groen 36
5511 AE Knegsel

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Initiatiefnemer is voornemens om een onbebouwd perceel aan het Grote Kerkepad te transformeren tot een woningbouwlocatie ten behoeve van 1 nieuwbouwwoning. Er is geen bouwvlak aanwezig, en de geldende bestemming Groen verbiedt de inrichting ten behoeve van wonen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor een uitgebreide procedure voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit ontwerp besluit.

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

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag en het ontvangen van aanvullende stukken 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.

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)

Deze beschikking wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Wij leggen het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een ieder ter inzage van vrijdag 26 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Waterschap De Dommel
- Gasunie
- Provincie Noord-Brabant
- Cluster Ruimte, Afdeling Klant en Vastgoedmanagement | Directie Vastgoedbeheer, Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Waterschap De Dommel: opmerkingen zie bijlage 2 van het besluit
- Gasunie: geen opmerkingen
- Provincie Noord-Brabant: geen opmerkingen
- Cluster Ruimte, Afdeling Klant en Vastgoedmanagement | Directie Vastgoedbeheer, Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: geen opmerkingen

Bijlagen:

1. Overwegingen en toetsingen	
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	pag: 4
2. Overwegingen en toetsingen	
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	6

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het bouwen van een bouwwerk

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2012

Er is nog voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Er ontbreken nog relevante rapportages, zoals de BENG berekening, MPG-berekening en de uitgangspunten voor die documenten.

Met betrekking tot de constructieve toets wordt het volgende opgemerkt.

De constructieve berekeningen zijn nog niet akkoord in verband met het volgende:

- Grondonderzoek en funderingsadvies; i.v.m. relatief hoge grondspanning dient vooraf een grondonderzoek en funderingsadvies worden ingediend waaruit blijkt dat de volgens berekening optredende grondspanningen daadwerkelijk opgenomen kunnen worden.
- Sneeuwophoging voor het plattendaken is niet in beschouwing genomen. Tevens vinden we balklagen op pagina 4 van het rapport niet op tekening terug.
- Ligger carport en overkapping; de constructietekening en berekening zijn niet met elkaar in overeenstemming.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Veldhoven.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Veldhoven actualisatie 2014 is vastgesteld.

Volgens het genoemde bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Groen-Stedelijk".

De voor 'Groen - Stedelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. (het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van) bos;
- d. beplantingen;
- e. (dieren)weiden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. paden;
- h. recreatief medegebruik;
- i. rijbakken, voor zover bestaand.

De bestemming voorziet niet in het gebruiken van de gronden ten behoeve van wonen. Er is tevens geen bouwvlak opgenomen. De gevraagde activiteit is hiermee dus in strijd.

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Veldhoven actualisatie 2014 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 van deze toetsing staan beschreven in bijlage 2 van de beschikking.

Onder verwijzing naar bijlage 2 van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond kan worden verleend.

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 Ambitiedocument samen voor ruimtelijke kwaliteit.

In het ambitiedocument ruimtelijke kwaliteit, waarin de welstandseisen worden beschreven, valt de woning aan het Grote Kerkepad onder de kernwaarde "Ontwikkellocatie". Uitgangspunt in het "Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit" voor een ontwikkellocatie is dat de nieuwbouw moet leiden tot een kwaliteitsimpuls.

Het ontwerp overtuigt in de vormgeving, detaillering en materiaalkeuze.

Het bouwplan past binnen de architectuurprincipes:

De uitstraling van de woning sluit goed aan op de eerder gerealiseerde woningen op aan het Kerkepad 14,16 en 18. Op deze manier ontstaat een samenhangend beeld aan het Grote Kerkepad. De buurwoning, op Grote Kerkepad 2, heeft een meer traditionele uitstraling. Omdat het hier een ontwikkellocatie betreft, is een woning met een meer eigentijdse architectuur passend (relatie bouwwerk en omgeving).

Het ontwerp is evenwichtig met balans tussen de verticale gevelindeling en de horizontale belijning van de aanbouw (schaal en maatverhouding). Hierdoor ontstaat een heldere gebouwopzet. De uitstekende dakeinden geven het gebouw eigenheid en zorgen voor een interessant geheel.
(evenwicht helderheid en complexiteit)

In dit ontwerp volgt de constructie het architectonische ontwerp van de woning (Samenhang vormgeving, functie en constructie).

De afwisseling van lichte en donkere vlakken versterken de architectuur. Het rieten dak geeft de woning een landelijk karakter. Het geheel zorgt voor een aantrekkelijk beeld, wat het straatbeeld zal versterken.
(Materiaal, textuur, kleur en licht).

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

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

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



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

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Veldhoven actualisatie 2014 is vastgesteld.

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming "Groen-Stedelijk".

De voor 'Groen - Stedelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- j. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. (het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van) bos;
- m. beplantingen;
- n. (dieren)weiden;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. paden;
- q. recreatief medegebruik;
- r. rijbakken, voor zover bestaand.

De bestemming voorziet niet in het gebruiken van de gronden ten behoeve van wonen. Er is tevens geen bouwvlak opgenomen. De gevraagde activiteit is hiermee dus in strijd.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in Veldhoven actualisatie 2014 opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

In het bestemmingsplan Veldhoven Actualisatie 2014 zijn geen regels opgenomen om de bouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken.

Een toetsing heeft tevens plaatsgevonden aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is in het Bor geen categorie van gevallen aangegeven waardoor medewerking verleend kan worden aan nieuwbouw ten behoeve van een andere bestemming.

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



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

Ruimtelijke afweging

Als onderdeel van de besluitvorming heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden van de ontwikkeling in relatie tot de gevolgen van de ontwikkeling voor de directe omgeving. Daarbij zijn meerder aspecten onder de loep genomen, zoals:

- diverse beleidskaders, zowel landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- parkeren;
- aspecten als Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder veehouderijen, volksgezondheid, bedrijven en milieuzonering, watertoets, natuurwetgeving en archeologie;

De verantwoording van het plan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij het besluit.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving. Daarom kan medewerking worden verleend.

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing voor advies naar de instanties gestuurd. Daarover zijn de volgende opmerkingen ontvangen:

Waterschap De Dommel:

Het plan voorziet in de realisatie van 1 woning. Het perceel is circa 758 m².

In paragraaf 4.8.2 is de abstracte waterbergingsopgave summier uitgewerkt.

Op basis van gemeentelijk beleid gaat er gerekend worden met uitgangspunt 42 mm.

De inschatting is dat voor 250 m² x 42 mm = 10,5 m³.

Er is genoeg ruimte in dit plangebied om water een goede plaats te geven.

Op basis van artikel 3.5 van de Waterwet is de perceeleigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het verwerken van regenwater.

Voor de oplossingsrichting wordt gekozen voor een ondergrondse infiltratiekragen. Dit heeft niet de voorkeur van het waterschap maar is echter wel een bewezen techniek.

De waterbergingsopgave behoeft nog wel nadere uitwerking.

Zowel de noodoverloop, de leegloop en het beheer en onderhoud heeft nog aandacht nodig.

Het is niet wenselijk om schoonhemelwater op een gemengd rioolstelsel te zetten. Het is mij niet duidelijk wat voor soort gemeentelijk rioolstelsel daar aanwezig graag hier attent op zijn.

Hou rekening met ophogen van het plangebied dat er wordt aangesloten bij de omgeving zodat er geen wateroverlast ontstaat. Tegen de perceelgrens staat al bestaande bebouwing en daar wil je geen wateroverlast.

Het plangebied ligt in een laagte dus daarvoor is aandacht nodig vanuit de gemeente.

Dit advies is overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Gasunie: geen opmerkingen

Provincie Noord-Brabant: geen opmerkingen

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-00407



Cluster Ruimte, Afdeling Klant en Vastgoedmanagement | Directie, Vastgoedbeheer, Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties:
geen opmerkingen

Wij leggen het initiatief van vrijdag 26 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 voor een ieder ter inzage.

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.