

# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



|              |                           |                |                               |
|--------------|---------------------------|----------------|-------------------------------|
| datum        | : 16 oktober 2024         | behandeld door | : [REDACTED]                  |
| uw kenmerk   | :                         | afdeling       | : Mens en Omgeving            |
| uw brief van | :                         | telefoon       | : 14 040                      |
| ons kenmerk  | : VHZ2024-01094           | Email          | : omgevingsloket@veldhoven.nl |
| bijlage      | : 4                       |                |                               |
| onderwerp    | : Definitief besluit Bopa |                |                               |

Melveld 1  
5501 KA Veldhoven  
postbus 10101  
5500 CA Veldhoven

E gemeente@veldhoven.nl  
T 14 040

Beste [REDACTED]

Burgemeester en wethouders hebben op 3 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van 20 tijdelijke woningen. De aanvraag gaat over Mansus 34 t/m 72 in Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer VHZ2024-01094. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) – Aanvraag vergunning
- Afwijken van regels Omgevingsplan

## Besluit

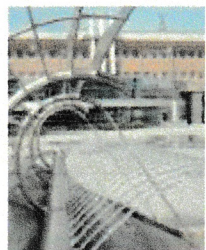
Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning voor het plaatsen van 20 tijdelijke woningen te verlenen. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Lees deze brief en de bijlagen goed.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de documenten genoemd onder 'Overige documenten behorende tot het besluit' en bijlagen 1 t/m 4 deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) – Aanvraag vergunning
- Afwijken van regels Omgevingsplan

De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar.

Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 1.



[www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl)

# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



## Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt inwerking de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

De stukken liggen ter inzage totdat de beroepstermijn verstreken is.

## Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

## Beroepsclausule

Bent u het niet eens met onze beslissing? U kunt dan binnen 6 weken na de dag van verzending van deze brief schriftelijk in beroep gaan bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Kunt u niet wachten op de uitspraak van de Rechtbank? U kunt dan bij de voorzieningenrechter van deze rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Een voorlopige voorziening is een voorlopige uitspraak van de rechter. Die geldt tot de rechtbank over het beroep heeft beslist.

Wilt u in beroep gaan? Dit kost geld. Dat is ook zo bij een aanvraag voor een voorlopige voorziening. De rechtbank zal u daarover bericht sturen.

## U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de dag waarop de omgevingsvergunning ter inzage is gelegd. Op die dag begint ook de beroepstermijn van zes weken waarin u beroep kunt indienen. Ook anderen kunnen dan een beroep indienen. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Iemand die een beroep heeft ingediend kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

## Riolering

Het lozen van afvalwater in de bodem en op oppervlaktewater is verboden. Daarom bent u verplicht om aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Bent u niet aangesloten op het riool? Dan moet u bij de gemeente een vergunning aanvragen. Dit kan online via [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl). Let op, hier zijn kosten aan verbonden.

## Kennisgeving ontwerpbesluit

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 juli 2024 tot en met 25 augustus 2024, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen of een advies over de ontwerpbeschikking uitbrengen.

Er zijn in totaal negen zienswijzen door zeven indieners ingediend. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast. In de bijlage '241008 Nota van zienswijzen Mansus' staan de reacties van de gemeente op de zienswijzen en de aangebrachte aanpassingen aan het plan naar aanleiding van deze zienswijzen.



# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



## Kosten omgevingsvergunning

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De kosten zijn als volgt berekend:

| Activiteiten/onderdelen                      | Legeshoofdstuk | Bedrag              |
|--|----------------|---------------------|
| 1. Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)  | 2.6.1.         | € [REDACTED]        |
| 2. Afwijken van regels van het omgevingsplan | 2.26.b         | € [REDACTED]        |
| <b>Totaal</b>                                |                | <b>€ [REDACTED]</b> |

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.

## Heeft u vragen?

Voor vragen of opmerkingen hierover kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Mens en Omgeving. U kunt haar bereiken op het algemene telefoonnummer 14 040 of per e-mail via [omgevingsloket@veldhoven.nl](mailto:omgevingsloket@veldhoven.nl).

Veldhoven, 16 oktober 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven,  
namens deze,



[REDACTED]  
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Gemeente Veldhoven

## Bijlagen:

1. Voorschriften
2. Overwegingen en toetsingen
3. Procedure
4. Bijbehorende documenten

# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



## BIJLAGE 1

### VOORSCHRIFTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer VHZ2024-01094 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### Algemene voorschriften

| Nr. | Deel                            | Voorschrift   |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.  | Verantwoordelijkheid            | De houder van de vergunning is verantwoordelijkheid voor het juist –laten- uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels.  |
| 2.  | Tijdelijke vergunning           | De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar<br>De woningen moeten uiterlijk een maand na afloop van voornoemd termijn te zijn verwijderd.  |
| 3.  | Ingebruikname                   | 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.  | Stilleggen bouw                 | Het is verboden verder te bouwen als de inspecteur van het bouwtoezicht de bouw heeft stilgelegd.   |
| 5.  | Gebruik gemeentegrond           | Wilt u tijdelijk iets op gemeentegrond plaatsen, zoals een container, een bouwkeet of bouwmaterialen? Dan heeft u een melding of vergunning gebruik openbaar gebied nodig. In de meeste gevallen hoeft u pas 2 weken van tevoren een melding te doen. Zie daarvoor <a href="#">de voorwaarden</a> via <a href="https://www.veldhoven.nl/gebruik-openbaar-gebied">https://www.veldhoven.nl/gebruik-openbaar-gebied</a> . In andere gevallen vraagt u een vergunning 8 weken van tevoren aan. |
| 6.  | Uitzetten hoogte/lijnen/grenzen | Tenminste 3 weken voor de start van uitzetten neemt u voor het uitzetten van de aan te houden (advies) bouwpeilhoogte, voorgevelrooilijn van uw bouwwerk en eventueel kadastrale grens contact op met de heer M. van Eijk van het cluster Beheer en Realisatie van de gemeente Veldhoven, bereikbaar via telefoonnummer 14 040.   |





## BIJLAGE 2

### OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

#### **Bouwactiviteit – Omgevingsplan**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

#### **Uw project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Veldhoven onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'**

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen zoals opgenomen in het Ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'.**

Aangezien het tijdelijke woningen zijn, is een welstandtoets niet van toepassing.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 22.26 van het omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan

#### **Conclusie**

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



## Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

### Uw project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Veldhoven onderdeel 'Buitengebied 1988'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 4 waarin staat dat de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden A1 is.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

### Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, om de volgende redenen.

Binnen de regio Eindhoven en in de gemeente Veldhoven heerst momenteel een grote woningnood, onder meer voor kleine huishoudens en spoedzoekers. Dat levert de noodzaak om locaties aan te wijzen waar tijdelijk dan wel permanent woningen gerealiseerd kunnen worden. Initiatiefnemer is voornemens twintig Heijmans ONE woningen (hierna: H-Ones) die momenteel aan de Djept in Veldhoven staan, te verplaatsen naar de locatie gelegen aan de Mansus in Veldhoven. Het initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Veldhoven met daarin (onder andere) het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (vastgesteld 13-02-1990).

Het college van burgemeester en wethouders hebben de locatie aan Mansus op 22 mei 2024 aangewezen als geschikte locatie voor de 20 tijdelijke woningen. Deze verplaatsing draagt op verschillende manieren bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Veldhoven: door deze verplaatsing kunnen 300 woningen worden gerealiseerd op Djept en aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Anderzijds heeft de gemeente Veldhoven in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. Het planvoornemen draagt bij aan die opgave.

In het kader van de ruimtelijke procedure is een motivering opgesteld.

### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Artikel 8.0b tot en met 8.0<sup>e</sup> van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

### Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.





## BIJLAGE 3

### PROCEDURE

#### Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven is, gelet op hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

#### Aanvraag is compleet

Het college is van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is door deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### Termijnen

Voor de beoordeling van een aanvraag geldt een termijn van 26 weken.

#### Participatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

#### Inhoudelijke overwegingen

In bijlage 2 behorende bij dit besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen. En in bijlage '241008 Nota van zienswijzen Mansus' staan de reacties van de gemeente op de zienswijzen met de aanpassingen aan plan naar aanleiding van deze zienswijzen.

#### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 3.18 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 6 maanden
- Artikel 16.79, lid 1 sub b waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt de dag na de dag waarop de omgevingsvergunning ter inzage is gelegd
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 5.36 van de Omgevingswet, waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld
- Artikel 16.65, lid 1 onder b Omgevingswet, waarin staat dat op verzoek van de aanvrager, de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag

# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2024-01094



## BIJLAGE 4

### DOCUMENTEN BIJ BESLUIT

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer VHZ2024-01094 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

| Nr. | Ontvangstdatum  | Omschrijving  |
|-----|-----------------|---|
| 5.  | 3 juli 2024     | Samenvatting  |
| 6.  | 9 juli 2024     | 20240605 Ontwerp Mansus H-Ones                      |
| 7.  | 10 oktober 2024 | 241010 Mansus Veldhoven Motivering                  |
| 8.  | 10 oktober 2024 | 241010 Mansus Veldhoven Bijlagen                    |
| 9.  | 3 juli 2024     | O_300 - Gevels                                      |
| 10. | 3 juli 2024     | O_100 - Plattegronden                               |
| 11. | 3 juli 2024     | O_200 - Doorsnede A-A en A-A1                       |
| 12. | 3 juli 2024     | O_201 - Doorsnede B-B                               |
| 13. | 3 juli 2024     | O_202 - Doorsnede B-B1                              |
| 14. | 3 juli 2024     | 20160128 Heijmans One                               |
| 15. | 3 juli 2024     | 20150513 O-400 Details                              |
| 16. | 3 juli 2024     | O_100 - Plattegronden met BM                        |
| 17. | 3 juli 2024     | Ontwerptekening wadi's Mansus Veldhoven AB24P247-01 |
| 18. | 3 juli 2024     | 20151020 Brochure Heijmans ONE mailversie           |
| 19. | 10 oktober 2024 | 240062 TEK_002_v3 - Nieuwe situatie Mansus          |
| 20. | 08 oktober 2024 | 241008 Nota van zienswijzen Mansus                  |