



ONTWERP BESLUIT

Omgevingsvergunning Molekeslaan 1 Nuenen

Wij hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	: 08201604019
Numer omgevingsloket	: 76582932
Ontvangen op	: 14 maart 2023
Voor	: het bouwen van een nieuwe woning
Plaatselijk bekend	: Molekeslaan 1
Kadastraal bekend	: Nuenen, sectie C, nummer 2589

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning onder voorschriften te verlenen voor de activiteiten:

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

Aanleggen van de uitweg

De activiteit 'aanleggen van de uitweg' maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.

De volgende documenten behoren tot het besluit:

1. Aanvraagformulier d.d. 14-03-2023
2. Bouwbesluit d.d. 12-04-2023
3. Constructieve berekeningen d.d. 14-03-2023
4. Details 1 t/m 9 d.d. 12-04-2023
5. Details 10 t/m 12 d.d. 12-04-2023
6. Eindrapportage vleermuisonderzoek d.d. 26-07-2023
7. EP-berekeningen d.d. 14-03-2023
8. Funderingsadvies d.d. 14-03-2023
9. Grondonderzoek d.d. 14-03-2023
10. MPG berekeningen d.d. 12-04-2023
11. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26-07-2023
12. RO Bijlage 1 Inrichtingsplan groen d.d. 14-03-2023
13. RO Bijlage 2 Akoestisch onderzoek d.d. 14-03-2023
14. RO Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek d.d. 14-03-2023
15. RO Bijlage 4 Quickscan Flora & Fauna d.d. 14-03-2023
16. RO Bijlage 5 Aeries-berekeningen d.d. 11-07-2023
17. RO Bijlage 5A Aeries realisatiefase d.d. 11-07-2023
18. RO Bijlage 5B Aeries gebruiksfase d.d. 14-03-2023
19. RO Bijlage 6 BEA
20. RO Bijlage 7 Waterparagraaf d.d. 26-07-2023
21. RO Bijlage 8 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling d.d. 14-03-2023
22. RO Bijlage 9 Omgevingsdialoog d.d. 14-03-2023
23. Tekening d.d. 11-07-2023
24. Ventilatie d.d. 14-03-2023



Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende constructieve gegevens worden ingediend:
 - Tekeningen en berekeningen van het funderingsplan bestaande uit:
 - o berekeningen van horizontale gronddrukken,
 - o een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100),
 - o balken-/ strokenplan incl. wapening,
 - o wapening van de palen.
 - Tekeningen en berekeningen van het ankerplan.
 - Tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer.
 - Tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren.
 - Tekeningen en berekeningen van de kapconstructie.
 - Tekeningen en berekeningen detaillering van de bovenbouwdelen, zoals:
 - o staalconstructie(s),
 - o lateiconstructie(s).

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas na onze goedkeuring van deze gegevens worden begonnen.

- De eindrapportage vleermuisonderzoek voldoet aan het Vleermuisprotocol. Echter om aan te tonen of een bekende verblijfplaats niet meer in gebruik is, dient uit een meerjarig onderzoek te blijken dat de verblijfplaats 3 achtereenvolgende jaren niet meer gebruikt is. Vleermuizen wisselen nogal eens van verblijfplaats en het kan dus zijn dat ze een seizoen niet op deze plek zitten, maar volgend jaar misschien weer wel. Dat de verblijfplaats juridisch gezien niet (meer) in gebruik is, is met dit vleermuisonderzoek niet aangetoond.

Er dienen rondom de bestaande woning minimaal 4 vleermuis kasten opgehangen te worden zodat een tijdelijke overbrugging wordt gecreëerd voor tijdens de gedeeltelijke sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw.

De nieuwbouw moet natuurinclusief worden gemaakt zodat een permanente verblijfplaats wordt gerealiseerd. Op deze manier blijft een bekende verblijfplaats in stand, zij het in een andere vorm. Voor voorbeelden van natuurinclusief bouwen zie www.checklistgroenbouwen.nl en www.bouwnatuurinclusief.nl.

De gegevens die in een later stadium noodzakelijk zijn, kunt u aanleveren via mailadres wabo@neunen.nl

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen xx-xx-2023 en xx-xx-2023 heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is [geen] gebruik gemaakt.



Algemene verklaring van geen bedenkingen

Voor dit bouwplan, het oprichten van één woning, is het mogelijk om gebruik te maken van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen (raadsbesluit “Aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist” van 27 september 2018, nr. 2018.13924) en de daarmee afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen.

Op xx-xx-2023 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Toetsing

Bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op gronden in het bestemmingsplan ‘Eeneind 2018’. Het perceel heeft de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Waarde - Archeologie middelhoog’. Uw plan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksregels.

Artikel 14.2.2 geeft in lid c aan dat per bouwvlak maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan.

De bestaande woning blijft bestaan. Het perceel wordt gesplitst en er wordt een nieuwe woning toegevoegd.

Woningen mogen binnen de bestemming ‘Wonen’ alleen gebouwd worden ter plaatse van het bouwvlak voor hoofdgebouwen. De nieuwe woning komt buiten dit bouwvlak te liggen.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo geldt de aanvraag direct als een verzoek om toestemming of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Dit verzoek is als volgt beoordeeld.

Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om uw plan mogelijk te maken.

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan

Vervolgens is onderzocht of met toepassing van de mogelijkheden genoemd in artikel 2.7 Bor toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend. Het toevoegen van een woning voldoet niet aan de voorwaarden zoals in artikel 4 van Bijlage II Bor is omschreven.

Uit onderzoek is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De motivatie hiervan is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing ‘Molekeslaan 1, Nuenen’ van 25 juli 2023.

De omgevingsvergunning kan met een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, sub 3 Wabo worden verleend.



Welstand

Het bouwplan ligt binnen het gebied 'Eeneind wonen' en heeft het welstandsniveau 'gewoon'. De dorpsbouwmeester heeft op 18 april 2023 positief geadviseerd. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en voldoet hieraan onder voorschriften zoals eerder vermeld.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan bovenstaande toetsingsgronden.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit kunt u binnen de termijn van ter inzage legging een zienswijze indienen. In bijlage 1 vindt u daarover meer informatie.

Leges

De factuur voor de leges zal bij het definitieve besluit meegezonden worden.

Nuenen, datum

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Arents

M.J. Houben MBA



Bijlage 1

Niet eens met het ontwerpbesluit?

Binnen de termijn van ter inzage ligging kan een ieder een gemotiveerde zienswijze over deze ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar maken.

Een schriftelijke zienswijze richt u aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 10.000, 5670 GA Nuenen. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen van de ontwerp-omgevingsvergunning de zienswijze betrekking heeft.

U kunt een brief per post of online (DigiD) naar ons sturen. Een elektronische brief (geen e-mail) wordt als een officiële brief in behandeling genomen. Een zienswijze kan ook mondeling kenbaar worden gemaakt. U kunt hiervoor een afspraak maken via telefoonnummer 040-2631631.

Ter informatie

Door het indienen van een zienswijze gaat u akkoord met openbaarmaking van uw straat- en huisnummergegevens. Deze gegevens zijn naast de inhoud van uw zienswijze van essentieel belang voor een zorgvuldige belangenafweging.

Overige persoons- en adresgegevens, zoals uw naam, worden geanonimiseerd. Uiteraard worden deze gegevens enkel gebruikt voor het doel waarvoor u deze ter beschikking heeft gesteld, ter behandeling van de zaak.