



VERZONDEN 23 JAN. 2024

Gemeente Nuenen

## Omgevingsvergunning Molekeslaan 1 Nuenen

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

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Zaaknummer            | : 08201604019                      |
| Nummer 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 Quicksan Flora & Fauna d.d. 14-03-2023
16. RO Bijlage 5 Aeries-berekeningen d.d. 18-01-2024
17. RO Bijlage 5A Aeries realisatiefase d.d. 18-01-2024
18. RO Bijlage 5B Aeries gebruiksfase d.d. 18-01-2024
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. Tekenwerk 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 vleermuiskasten 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](http://www.checklistgroenbouwen.nl) en [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl).

De gegevens die in een later stadium noodzakelijk zijn, kunt u aanleveren via mailadres [wabo@neunen.nl](mailto: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 9 november 2023 en 21 december 2023 heeft een ontwerpbeschikking 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 24 oktober 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 besluit, kunt u binnen de termijn van ter inzage legging beroep instellen. In bijlage 1 vindt u daarover meer informatie.

#### **Leges**

De factuur voor de leges is als bijlage 2 bijgevoegd.

Nuenen, 23 januari 2024

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

drs. M. Arents

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



## Bijlage 1

### Niet eens met het besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief beroep instellen. U doet dat in de vorm van een brief. Deze stuurt u naar de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

In het beroepschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres;
- de datum van verzending;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- een uitleg waarom u beroep instelt.

In plaats van een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt, kunt u ook een kopie van het besluit meezenden.

Voor de behandeling van het beroepschrift moet u griffierecht betalen.

### Wat u kunt doen in spoedeisende gevallen?

Als u kunt aantonen dat het besluit grote gevolgen voor u heeft, dan kunt u in spoedeisende gevallen de Voorzieningenrechter vragen maatregelen te treffen. De Voorzieningenrechter kan bijvoorbeeld beslissen dat het besluit niet uitgevoerd mag worden. Ook kan de Voorzieningenrechter beslissen dat de aangevraagde activiteit voorlopig toch mogelijk wordt gemaakt in het geval van een weigering door het bestuursorgaan.

Het vragen van een voorlopige voorziening kan alleen als u ook beroep hebt ingesteld.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuurt u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U betaalt hiervoor griffierecht.

### Meer informatie

U kunt het beroep- en verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde Rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. U kunt ook contact opnemen met de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch. Het telefoonnummer is 088 - 361 61 61.



## Bijlage 2

### Leges

Op basis van de gebruiksfunctie en het door ons berekende gebruiksoppervlak worden de legeskosten voor de aanvraag om omgevingsvergunning berekend.

Gebruiksfunctie: woonfunctie

Gebruiksoppervlakte: 156 m<sup>2</sup>

De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur treft u bij deze beschikking aan.