

GEMEENTE VEGHEL

Beschikking reguliere Bouwvergunning inclusief projectbesluit

Nummer: BV20100065/290

7232

Aanvraag en procedure

Op 17 juni 2010 is een aanvraag ontvangen van Alphons Coolen Ontwikkeling B.V., Prof. Cobbenhagenlaan 101 te Tilburg om een bouwvergunning inclusief ontheffing (projectbesluit) met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voor het geheel oprichten van 29 woonhuizen (type C-D-E-F), op het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie M, nummers 36, 37, 38, 40 en 41, plaatselijk bekend Mariahof 20 t/m 54 (even) en 35 t/m 55 (oneven) te Veghel.

De aanvraag bestaat uit de volgende documenten:

- aanvraagformulier, ingekomen d.d. 17 juni 2010;
- materialen- en kleurenlijst;
- tekening, bladnummer 050407-B00;
- tekening, bladnummer 050407-W00;
- tekening, bladnummer 050407-B50;
- tekening, bladnummer 050407-B101;
- tekening, bladnummer 050407-B102;
- tekening, bladnummer 050407-B103;
- tekening, bladnummer B-111;
- tekening, bladnummer B-311;
- tekening, bladnummer B-312;
- tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype C;
- epc-berekeningen type C1 optie 2;
- epc-berekeningen type C1 basis;
- bouwbesluittoets type C, D en E, documentnummer 231.RAP04;
- tekening, bladnummer 050404-B301;
- tekening, bladnummer 050404-B302;
- tekening, bladnummer 050404-B303;
- tekening, bladnummer B-121;
- tekening, bladnummer B-321;
- tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype D;
- epc-berekeningen type D;
- aangepaste bouwbesluittoets type D;
- tekening, bladnummer 050404-B401;
- tekening, bladnummer 050404-B402;
- tekening, bladnummer 050404-B403;
- tekening, bladnummer B-131;
- tekening, bladnummer B-331;
- tekening, bladnummer B-332;
- tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype E;

- setje detailtekeningen, detail V404A, V404B en V405;
- epc-berekeningen type E;
- documentatie constructie d.d. 3 oktober 2008;
- tekening, bladnummer 050407-W201;
- tekening, bladnummer 050407-W202;
- tekening, bladnummer 050407-W203;
- tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype F;
- setje detailtekeningen, detail V201 t/m V236;
- tekening, bladnummer B-141;
- tekening, bladnummer B-341;
- tekening, bladnummer B-342;
- bouwbesluittoets type F, documentnummer 231.RAP02;
- aanpassing bouwbesluittoets woningen Kruisstraat, documentnummer 231.RAP03;
- ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer 211X04340.059794_1.

Ontvankelijkheid

Op 17 juni 2010 is onderhavige aanvraag voor het geheel oprichten van 29 woonhuizen (type C-D-E-F) ingekomen. De gegevens om tot een beoordeling van de aanvraag te komen waren volledig bijgevoegd.

Beoordeling van de aanvraag

In artikel 44 van de Woningwet zijn de toetsinggronden met betrekking tot een aanvraag om bouwvergunning genoemd. Het betreft hier een limitatief imperatieve opsomming. Dit betekent dat een bouwvergunning slechts kan worden verleend wanneer wordt voldaan aan alle in dit artikel genoemde gronden. Met betrekking tot deze toetsinggronden het volgende:

Bestemmingsplan

Ingevolge artikel 46, derde lid van de Woningwet houdt een aanvraag om bouwvergunning tevens een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan in. Bij het behandelen van de aanvraag is dan ook onderzocht of een ontheffing (projectbesluit) in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tot de mogelijkheden behoort.

Beoordeling projectbesluit

Op onderhavig perceel zijn de voorwaarden van het bestemmingsplan "Kom Mariaheide" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "wonen" met de nadere aanduidingen "3 of meer aaneengebouwde woning, aeg" en "specifieke aanduiding - patiowoning, sba-pt".

De aanvraag past niet binnen de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Kom Mariaheide". Volgens artikel 11 lid 1 en 2 van de bestemmingsplanvoorschriften is het bouwen van woningen gedeeltelijk buiten de grenzen van de bebouwingstrook en hoger dan de aangegeven goothoogte niet toegestaan. Hieruit volgt dat de activiteiten waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan.

Als onderdeel van de onderhavige aanvraag is een "Ruimtelijke Onderbouwing" opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouwing hebben wij getoetst en positief beoordeeld, met als conclusie dat de gevraagde ontheffing op basis van het gestelde in de onderbouwing ruimtelijk inpasbaar is. Het is derhalve ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel op de onderhavige locatie de aangevraagde activiteiten worden toegestaan.

De volledige uitwerking van de onderbouwing is opgenomen in de "Ruimtelijke Onderbouwing", die als bijlage 44 is opgenomen en deel uitmaakt van deze ontwerpbeschikking. Gelet op het voorgaande zijn er geen bezwaren tegen het toepassen van een ontheffingsmogelijkheid (projectbesluit) conform artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Principebesluit

Op 10 maart 2008 hebben wij besloten dat wij voornemens zijn hieraan medewerking te verlenen. Dit betekent dat de procedure tot het nemen van een besluit is opgestart.

Procedure

Voor de totstandkoming van dit besluit is de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Conclusie inzake projectbesluit

Gezien het voorgaande hebben wij beoordeeld dat onderhavige aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij de gevraagde ontheffing met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening te verlenen.

Redelijke eisen van welstand

Met ingang van 1 juni 2004 is de Welstandsnota gemeente Veghel in werking getreden.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in samenhang met welstandsaspecten in de gemeente Veghel is in deze nota uiteengezet middels beleidsregels. Deze beleidsregels gelden als toetsingscriteria bij de behandeling van bouwvergunningsaanvragen en zijn opgenomen in de zogenoemde 'welstandscriteria'. Onderhavige aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

De welstandscommissie SRE Milieudienst heeft in haar vergadering van 8 juli 2010 geoordeeld dat onderhavige aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Onderhavige aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Onderhavige aanvraag voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit.

Op grond van artikel 3 lid 1 van "Verordening naamgeving en nummering (adressen)" kennen wij aan de panden Mariahof ongenummerd de huisnummers 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 en 55 toe, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie M, nummers 36, 37, 38, 40 en 41.

Ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking is op 22 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving is op 22 juni 2011 gepubliceerd in de Stadskrant Veghel. Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel:

gelet op de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, redelijke eisen van welstand, de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het bestemmingsplan "Kom Mariaheide";

b e s l u i t:

1. aan aanvrager de gevraagde bouwvergunning inclusief projectbesluit te verlenen;
2. de verleende ontheffing als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan "Kom Mariaheide";
3. dat de aanvraag zoals opgenomen in bijlage I en II en III onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Veghel, 16 augustus 2011.

College van burgemeester en wethouders,
Namens het college,
Afdeling Vergunningen en Handhaving,



A.L.M. van Lanen
Algemeen medewerker Bouwen

Gebruiksopp.	: 4.590 m2
Inhoud	: 12.936 m3
Bouwkosten	: € 2.840.000,--
Leges	: € 48.177,20
Verzonden	:

Bijlagen bij deze beschikking

bijlage 1: voorschriften;
bijlage 2: aanvraagformulier, ingekomen d.d. 17 juni 2010;
bijlage 3: materialen- en kleurenlijst;
bijlage 4: tekening, bladnummer 050407-B00;
bijlage 5: tekening, bladnummer 050407-W00;
bijlage 6: tekening, bladnummer 050407-B50;
bijlage 7: tekening, bladnummer 050407-B101;
bijlage 8: tekening, bladnummer 050407-B102;
bijlage 9: tekening, bladnummer 050407-B103;
bijlage 10: tekening, bladnummer B-111;

bijlage 11: tekening, bladnummer B-311;
bijlage 12: tekening, bladnummer B-312;
bijlage 13: tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype C;
bijlage 14: epc-berekeningen type C1 optie 2;
bijlage 15: epc-berekeningen type C1 basis;
bijlage 16: bouwbesluittoets type C, D en E, documentnummer 231.RAP04;
bijlage 17: tekening, bladnummer 050404-B301;
bijlage 18: tekening, bladnummer 050404-B302;
bijlage 19: tekening, bladnummer 050404-B303;
bijlage 20: tekening, bladnummer B-121;
bijlage 21: tekening, bladnummer B-321;
bijlage 22: tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype D;
bijlage 23: epc-berekeningen type D;
bijlage 24: aangepaste bouwbesluittoets type D;
bijlage 25: tekening, bladnummer 050404-B401;
bijlage 25: tekening, bladnummer 050404-B402;
bijlage 26: tekening, bladnummer 050404-B403;
bijlage 27: tekening, bladnummer B-131;
bijlage 28: tekening, bladnummer B-331;
bijlage 29: tekening, bladnummer B-332;
bijlage 30: tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype E;
bijlage 31: setje detailtekeningen, detail V404A, V404B en V405;
bijlage 32: epc-berekeningen type E;
bijlage 33: documentatie constructie d.d. 3 oktober 2008;
bijlage 34: tekening, bladnummer 050407-W201;
bijlage 35: tekening, bladnummer 050407-W202;
bijlage 36: tekening, bladnummer 050407-W203;
bijlage 37: tekeningenset, projectnummer 050404, woningtype F;
bijlage 38: setje detailtekeningen, detail V201 t/m V236;
bijlage 39: tekening, bladnummer B-141;
bijlage 40: tekening, bladnummer B-341;
bijlage 41: tekening, bladnummer B-342;
bijlage 42: bouwbesluittoets type F, documentnummer 231.RAP02;
bijlage 43: aanpassing bouwbesluittoets woningen Kruisstraat, documentnummer 231.RAP03;
bijlage 44: ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer 211X04340.059794_1.

Bijlage 1

Behoort bij besluit van 16 augustus 2011, waarbij aan Alphons Coolen Ontwikkeling B.V., Prof. Cobbenhagenlaan 101 te Tilburg, vergunning wordt verleend voor het geheel oprichten van 29 woonhuizen (type C-D-E-F) op het adres kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie M, nummers 36, 37, 38, 40 en 41, plaatselijk bekend Mariahof 20 t/m 54 (even) en 35 t/m 55 (oneven) te Veghel.

Voorschriften

1. Gedurende de uitvoer van het bouwplan dienen de volgende meldingen te worden gedaan bij de afdeling Vergunningen en Handhaving; twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de uitvoerder van het bouwplan (NAW gegevens) te worden doorgegeven aan de afdeling Vergunningen en Handhaving per e-mailadres: bouwen@veghe.nl.
 2. Wanneer u start met de werkzaamheden dient dit te worden doorgegeven aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, tel. (0413) 38 65 28 of per email bouwen@veghe.nl.
 3. Wanneer het bouwplan gereed is of in gebruik wordt genomen dient u dit door te geven aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, (0413) 38 65 28 of per email bouwen@veghe.nl.
- Met de uitvoering van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies mag pas worden begonnen nadat de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen en Handhaving, team Vergunningen.
 - De kleur en kwaliteit van de materialen moeten in overeenstemming zijn met die van de bestaande bouw.
 - Het afvalwater en regenwater dient gescheiden ingezameld en afgevoerd te worden. Voordat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dient e.e.a. te worden gecontroleerd. U kunt hiervoor een afspraak maken met de afdeling Vergunningen en Handhaving, team Toezicht en Handhaving, telefoon (0413) 386 528 / 525 of u kunt dit per e-mail (bouwen@veghe.nl) melden.
 - Het is de bouwer bekend, dat hij, gezien de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek, bouwt op licht verontreinigde grond en grondwater (Geofox-Lexmond, rapportnummer 20070936, d.d. juni 2007).
 - Alle in het werk toe te passen steenachtige bouwstoffen (inclusief grond), die in contact kunnen komen met regen-, grond- of oppervlaktewater, dienen te voldoen aan de eisen gesteld in dit besluit.
 - Werkzaamheden die betrekking hebben op de constructie moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren aan de Afdeling Vergunningen en Handhaving, team Toezicht en Handhaving gemeld worden, tel.: (0413) 386 528 / 525 of per e-mail bouwen@veghe.nl.
 - Met de uitvoering van onderhavig bouwplan mag pas worden gestart wanneer een bodemonderzoek van de bouwlocatie na sloop is overlegd aan en is goedgekeurd door de afdeling Klantzaken. Wanneer de sanering is goedgekeurd door de afdeling Vergunningen en Handhaving mag gestart worden met de uitvoering van onderhavig bouwplan.
 - Het puin van de aanwezige puinverharding mag niet zonder keuring op locatie worden hergebruikt. Bij keuring dient asbest als aanvullende parameter geanalyseerd te worden.
 - De lichtverontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt. Bij toepassing van de grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing en dient er een melding verricht te worden bij het landelijk meldpunt bodemkwaliteit van SenterNovem (tel. 070-3735020). De elders toe te passen grond dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn dan de ontvangende grond. De kwaliteit van de ontvangende grond mag nl. niet verslechteren.

Opmerkingen

1. Wanneer naast onderhoudig bouwplan tevens het aanleggen van een in- en uitrit, het kappen van bomen, het tijdelijk gebruiken van gemeentegrond en dergelijke gewenst is, wijzen wij u erop dat hiervoor tevens vergunningen nodig zijn. Wij verwijzen hiervoor naar het KlantContactCentrum van de gemeente Veghel en/of naar onze website www.veghel.nl.
 2. Indien u voor werkzaamheden de grond roert raden wij u aan een KLIC-melding te doen.
Het KLIC is bereikbaar via telefoonnummer 0800-0080 en via de website <http://www.klic.nl/>.
- Het bouwwerk en het bouwpeil dient door de afdeling Ruimte, vastgoed uitgezet te worden tel. (0413) 38 66 29.
 - Alvorens u start met de sloopwerkzaamheden dient u een sloopvergunning aan te vragen. Voor informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen en Handhaving, team Vergunningen, tel. (0413) 38 65 24.
-