



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 3 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 28 appartementen. De aanvraag gaat over het appartementencomplex Via Vicus op het perceel Dorpstraat 88 te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2017-0138.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

1. bouwen van een bouwwerk
2. handelen in strijd met regels RO

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

De aanvraag is beoordeeld voor:

- bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- 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 (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De volgende documenten behoren bij het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier voor de bouw van 28 appartementen op locatie Dorpstraat 88;
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, opdrachtnr. R2016/29052, K&M akoestisch adviseurs, d.d. 20-03-2017;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, opdrachtnr. R2016/29040, K&M akoestisch adviseurs, d.d. 20-10-2016;
- Bouwbesluittoetsing, werknr. 16192, B&B bouwadvies, d.d. 10-10-2017;
- Bouwplaatsinrichting, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 13-11-2017;
- Formulier ontheffingsaanvraag hogere waarde, M.A.M. Jonkers, d.d. 03-05-2017;
- GPR Gebouw berekening, werknr. 16192, B&B bouwadvies, d.d. 15-11-2017;
- Quicksan Flora&Fauna, rapportnr. 2017-01R03, Kruidbod ecologisch adviesbureau, d.d. 22-01-2017;
- Rapport 67842, verkennend bodemonderzoek, Lankelma, d.d. 07-02-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing 28 appartementen Dorpstraat 88, Jonkers Advies, d.d. 07-12-2017;
- Situatietekening, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d.25-09-2017;
- Statische berekening, werknr. 16192, B&B bouwadvies, d.d. 10-10-2017;
- Tekening BA 1.01, plattegrond b.g, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d.25-09-2017;
- Tekening BA 1.02, plattegrond 1e verd, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d.25-09-2017;
- Tekening BA 1.03, plattegrond 2e verd, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d.25-09-2017;
- Tekening BA 1.04, plattegrond 3e verd, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d.25-09-2017;
- Tekening BA 2.01, gevels, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 19-09-2017;
- Tekening BA 2.02, gevels, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 19-09-2017;



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

- Tekening BA 3.01, doorsneden, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 3.02, principe details 1, projectnr. 140428, EIKplan, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 3.03, principe details 2, projectnr. 140428, EIKplan, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 4.01, fundering en b.g.vloer, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 4.02, verdiepingsvloer 1, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 4.03, verdiepingsvloer 2, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 4.04, verdiepingsvloer 3, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening BA 4.05, dakvloer, projectnr. 140428, EIKplan architecten, d.d. 25-09-2017;
- Tekening TOC101, palenplan, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC102, fundering (vorm), dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC102w, fundering, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 10-10-2017;
- Tekening TOC103, constructieschema begane grondvloer, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC104, constructieschema 1e verdiepingsvloer, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC 105, constructieschema 2de verdiepingsvloer, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC106, constructieschema 3e verdiepingsvloer, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Tekening TOC107, constructieschema dakvloer, dossier 16192, B&B bouwadvies, d.d. 06-10-2017;
- Veiligheidsplan, versie 01, project Via Vicus, d.d. 20-11-2017.

Gegevens aanvrager

Op 3 mei 2017 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Aannemingsbedrijf J. Lamers B.V.
de heer J.C. Lamers
De Run 8227
5504 EM VELDHOFEN

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Het bouwen van een appartementencomplex met 28 appartementen. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten en werkzaamheden:

1. bouwen van een bouwwerk
2. handelen in strijd met regels RO

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.



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

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 hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 6 oktober 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 56 dagen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 7 december 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 56 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Hoewel deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij kennis gegeven van de aanvraag in het Veldhovens Weekblad van 20 december 2017.

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:

- Veiligheidsregio Zuidoost Brabant;
- Welstandscommissie Veldhoven;
- Provincie Noord-Brabant;
- Brabant Water;
- Nederlandse Gasunie en
- Ministerie van Defentie.

Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 3.



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan Aannemingsbedrijf J. Lamers B.V. de omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 appartementen te verlenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,
namens hen,

Dit is een conceptbesluit en daarom is deze niet ondertekend.

Bijlagen:

- | | |
|---|---|
| 1. Overwegingen en toetsingen | |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk | 5 |
| 1. Overwegingen en toetsingen | |
| Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan | 6 |
| 2. Voorschriften | |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk | 7 |

pag:



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het (ver)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

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" en bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005, correctieve herziening 2009" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "Veldhoven-Dorp 2005" en bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005, correctieve herziening 2009" 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;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

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.

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. 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.



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" en bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005, correctieve herziening 2009" is vastgesteld. Op de betreffende gronden zijn bedrijven toegestaan in de vorm van een bedrijf in maximaal categorie 2 van de bij deze voorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten / inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf. Daarbij zijn 2 woningen toegestaan.

Het bouwplan betreft het realiseren van een appartementencomplex met 28 appartementen en voldoet dus niet aan het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "Veldhoven-Dorp 2005" en bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005, correctieve herziening 2009" 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;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Op 7 december 2017 hebben we de "Ruimtelijke onderbouwing, projectafwijkingbesluit voor de bouw van 28 appartementen door Aannemersbedrijf J. Lamers B.V. op het perceel Dorpstraat 88, opgesteld door Jonkers Advies, adviseur in Omgevingsrecht" ontvangen.

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Daarom kan medewerking worden verleend.

Het initiatief inclusief de ruimtelijke onderbouwing ligt van 22 december 2017 tot 2 februari 2018 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 juncto 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de ruimtelijke onderbouwing kan medewerking worden verleend.



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

BIJLAGE 3

VOORSCHRIFTEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. De houder van de vergunning is aansprakelijk voor het juist –laten- uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken (artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als blijkt dat
 - a. zij de vergunning door een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend,
 - b. binnen 26 weken na de datum van de vergunning
 1. niet met bouwen is begonnen of
 2. alleen sloop-, grond- of voorbereidend werk is gedaan,
 - c. 26 weken niet is gebouwd en dat blijkbaar ook niet meer zal gebeuren.

n.b.
Wilt u ons schriftelijk berichten als u de vergunning niet gebruikt. U kunt dan ook vragen een deel van de betaalde leges (zie legesverordening) terug te krijgen. Eventuele verhogingen, bijvoorbeeld als gevolg van een toegepaste publicatieprocedure, worden niet gerestitueerd.
3. 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. Het is verboden verder te bouwen als de inspecteur van het bouwtoezicht de bouw heeft stilgelegd.

VOORSCHRIFTEN OP GROND VAN DE BOUWVERORDENING EN/OF HET BOUWBESLUIT.

5. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit.
6. U moet de inspecteur **ten minste 2 werkdagen van tevoren** melden, wanneer u wilt beginnen met de bouw.
Dit melden kan op werkdagen telefonisch vanaf 09.00 uur via ons secretariaat, 14 040, of u kunt een e-mail sturen naar het secretariaat: omgevingsloket@veldhoven.nl
Er worden te zijner tijd aanvullende afspraken gemaakt over het keuren van:
 - het grondwerk;
 - de wapening van de fundering;
 - de riolering, voordat deze aan het zicht wordt onttrokken;
 - staal- en (prefab)betonconstructies;
 - vloeren;
 - balklagen en kapconstructies;
 - brandpreventieve voorzieningen, voordat deze aan het zicht wordt onttrokken;
 - ventilatie- en isolatievoorzieningen en valbeveiligingen;
 - het scheiden en afvoeren van bouw- en sloopafval;

Ook wordt er een afspraak gemaakt voor de eindoplevering.

Bovengenoemde zaken dienen **ten minste twee werkdagen** vóór de keuring gemeld te worden. Dit melden kan op werkdagen telefonisch vanaf 09.00 uur via ons secretariaat, 14 040, of u kunt een e-mail sturen naar het secretariaat: omgevingsloket@veldhoven.nl



CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk: OV2017-0138

Vergunningsnummer: OV2017-0138

7. Uiterlijk 3 weken voordat met de uitvoering van het werk wordt begonnen moeten, voor zover dat nog niet volledig is gebeurd, aan de afdeling Mens en Omgeving constructietekeningen ondersteund met statische berekeningen ter beoordeling worden voorgelegd van alle dragende constructieonderdelen inclusief het krachterspel in de verschillende details en/of aansluitingen. De gegevens moeten
- voorzien zijn van naam, adres en handtekening van de constructeur;
 - een volledig beeld geven van de te maken constructies;
 - als duidelijk werktekening geschikt zijn voor de uitvoering voorzien van alle materiaalspecificaties uit de berekeningsresultaten.

De bescheiden die nog aangeleverd moeten worden zijn:

- sonderingsrapport en funderingsadvies;
- (detail)berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Goedgekeurde tekeningen en berekeningen moeten altijd op het werk zijn.

8. Het gevaarlijk afval dat bij de bouw vrijkomt moet
- apart worden gehouden van het andere afval en
 - worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsbedrijf dat de nodige vergunningen daarvoor heeft of worden meegegeven aan een inzamelaar en transporteur die daarvoor een vergunning heeft volgens de Wet milieubeheer.
 - Om hergebruik mogelijk te maken moet het andere afval worden afgevoerd naar een bewerkings-, verwerkings-, of sorteerbedrijf.

Overig

9. 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 [de voorwaarden](#) via <https://www.veldhoven.nl/gebruik-openbaar-gebied>. In andere gevallen vraagt u een vergunning 8 weken van tevoren aan.