

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

OV2019-0358



Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 nieuwbouwwoningen. De aanvraag gaat over Pegbroekenweg 2A, 4, 4A, 6 en 6A te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2019-0358.

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen, onder voorwaarden dat:

- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient de bodem op de locatie aanvullend onderzocht te zijn op asbest volgens de NEN 5707. Daarnaast dient nader onderzoek plaats te vinden naar de grondlagen met een sterke oliegeur en het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Ook dient de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing dat gesloopt gaat worden ten behoeve van de nieuwbouw en nog niet onderzocht is, aanvullend onderzocht te worden.
- De locatie dient voorafgaand aan de bouw, door middel van bodemsanering, geschikt gemaakt te worden voor de voorgenomen woonfunctie.
- Graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.
- Indien voor de fundering gekozen wordt voor palen mag geen gebruik gemaakt worden van prefab heipalen, maar moet, ter voorkoming van schade en overlast aan omwonenden gebruik gemaakt worden van in het werk geboorde en gefabriceerde palen.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de documenten genoemd onder 'Overige documenten behorende tot het besluit' en de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

In werking treden vergunning

In verband met de aanwezigheid van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' met zware metalen (en mogelijk asbest) treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan door het bevoegd gezag is ingestemd met een in te dienen BUS-melding of saneringsplan. De bouwwerkzaamheden kunnen pas starten na goedkeuring (middels beschikking) op het saneringsevaluatieverslag door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) en instemming door de Gemeente Veldhoven.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten:

1. bouwen aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
2. 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 en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

In de bijlagen behorende bij dit ontwerp besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen.



Overige documenten behorende tot het besluit

Het ontwerp besluit is gebaseerd op de beoordeling van de volgende documenten, ingediend via het OmgevingsLoketOnline (OLO) onder kenmerk 4848397, deze maken onderdeel uit van het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier, ingediend op 20 december 2019;
- Tekening Situatie_MAG_DO 001_dd 19-12-2019;
- Ontwerpboekje_MAG_dd 3-7-2019;
- Tekening plattegrond BG_MAG_DO 101_dd 19-12-2019_Wijz 24-3-2020;
- Tekening plattegrond verdieping_MAG_DO 102_dd 19-12-2019;
- Tekening dakplan_MAG_DO 103_dd 19-12-2019;
- Tekening doorsneden en gevels_MAG_DO 201_dd 19-12-2019;
- Tekening details_MAG_DO 301_dd 19-12-2019;
- Afwerk- en kleurenschema_MAG_dd 17-10-2019;
- Funderingsadvies_Inpijn_VE-7400_dd 31-1-1997;
- Statische berekening_CK2_19165_dd 2-9-2019;
- Tekeningen constructieschetsen_CK2_dd 2-9-2019;
- Rapport EPC MPG brandpreventie_B&B_19035_dd 4-6-2019;
- Rapport Bouwbesluittoets_MAG_dd 19-12-2019;
- Tekening Bouwbesluit_MAG_DO 401_dd 19-12-2019;
- Tekening ventilatie_MAG_DO 402_dd 19-12-2019;
- Tekening riolering en nuts_MAG_DO 403_dd 19-12-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing_vandenBerg_dd mei 2020;
- Stikstofberekening_Aerius_RxjdBwCbQbtr_dd 14-11-2019;
- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï_Kraaij_VL.1928.R01_dd 20-8-2019;
- Quickscan flora en fauna_Blom_BE/2019/766/r_dd 23-12-2019;
- Boorplan_Bodem-inzicht_B2419_dd 4-2-2020;
- Verkennend bodemonderzoek_Econsultancy_10017.001_dd 15-10-2019;
- Nader en aanvullend bodemonderzoek_Bodeminzicht_B2419_dd 2-5-2020;
- Tekening parkeren_MAG_dd 24-3-2020.

Gegevens aanvrager

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Bewi Holding
de heer F. van den Berg
Pegbroekenweg 10 A
5504 KK VELDHOVEN

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Op het perceel aan de Pegbroekenweg 8 in Veldhoven staat momenteel een bedrijfsruimte. Het plan bestaat om deze bedrijfsruimte te slopen en daarvoor in de plaats 5 woningen te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2017".

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

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. 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 en het ontvangen van aanvullende stukken hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Wij leggen het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage van vrijdag 19 februari 2021 tot en met donderdag 1 april 2021 voor een ieder ter inzage.

Tegelijk met het ontwerp besluit wordt een ontwerp besluit ontheffing hogere grenswaarde ter inzage gelegd op grond van de Wet geluidhinder.

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:

- Waterschap De Dommel
- Gasunie
- Provincie Noord-Brabant
- Cluster Ruimte, Afdeling Klant en Vastgoedmanagement | Directie Vastgoedbeheer, Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

Waterschap De Dommel:

De ontwikkeling heeft een licht positief effect op de waterhuishouding. De afvoer van regenwater via de riolering vermindert namelijk licht. Op de locatie van de nieuwe woningen is op dit moment een garagebedrijf aanwezig en het terrein is helemaal bebouwd en verhard. De nieuwe woningen krijgen allemaal een eigen buitenruimte en een gezamenlijk binnenhofje. Deze buitenruimte is deels onverhard, zodat regenwater hier in de bodem kan infiltreren.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,
Dit is een conceptbesluit en daarom is deze niet ondertekend.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

OV2019-0358

Bijlagen:

1. Overwegingen en toetsingen	
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
2. Overwegingen en toetsingen	
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	8



BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het 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

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet onder voorwaarden aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:

Bodemverontreiniging

Uit de onderzoeken blijkt dat er op de locatie sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' met zware metalen. Voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden dient deze metalenverontreiniging gesaneerd te zijn en de bodem geschikt gemaakt te zijn voor de beoogde woonfunctie.

Het bevoegd gezag Wet bodembescherming voor de sanering is de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB, daarvoor gemandateerd door de Provincie Noord-Brabant). Initiatiefnemer zal (zoals het rapport van Bodeminzicht ook vermeldt) een BUS-melding (categorie immobiel) moeten indienen bij de ODZOB. Na akkoord van de ODZOB kan gestart worden met de sanering volgens de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Na de sanering zal een evaluatieverslag ingediend moeten worden bij de ODZOB en pas na akkoord (middels beschikking) van de ODZOB kan gestart worden met de (bouw)werkzaamheden.

Bij de sanering moet rekening gehouden worden met een mogelijke aanwezige asbestverontreiniging. Zonder aanvullend asbestonderzoek (na sloop) zal er bij de sanering naast metalen ook eindbemonstering op asbest moeten plaatsvinden.

Voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden moet voldoende aangetoond zijn dat er geen verontreiniging met metalen en asbest aanwezig is die een belemmering zullen zijn voor het toekomstige gebruik.

Er kan ten aanzien van de omgevingsvergunning bouw dus onder voorwaarden ingestemd worden met de verlening van de omgevingsvergunning bouw. Formeel is door de aanwezigheid van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' sprake van een uitgestelde inwerkingtreding; conform art. 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Indien de omgevingsvergunning voor de bouw verleend wordt dient ten aanzien van de milieuhygienische bodemkwaliteit de volgende voorwaarde opgenomen te worden: Voorafgaande bouwwerkzaamheden dient de bodem op de locatie aanvullend onderzocht te zijn op asbest volgens de NEN 5707. Daarnaast dient nader onderzoek plaats te vinden naar de grondlagen met een sterke oliegeur en het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Ook dient de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing dat gesloopt gaat worden ten behoeve van de nieuwbouw en nog niet onderzocht is, aanvullend onderzocht te worden. De locatie dient voorafgaand aan



de bouw, door middel van bodemsanering, geschikt gemaakt te worden voor de voorgenomen woonfunctie. Graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Constructieve voorwaarde:

In het funderingsadvies wordt advies gegeven voor 2 varianten:

- Funderen met toepassen van prefab heipalen;
- Funderen op staal.

In de nadere gegevens blijkt dat gekozen wordt voor plaatfundering op staal. Echter, mocht er gekozen worden voor palen, dan kan geen prefab heipaal worden toegepast. In de onmiddellijke nabijheid van het plan is bebouwing aanwezig. Heiwerkzaamheden zullen aan de bebouwing schade veroorzaken. Dit is niet acceptabel. In dat geval moet gekozen worden voor ter plaatse geschroefde en gefabriceerde palen.

Door het opnemen van deze voorwaarden kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Geluidstechnische voorwaarde:

Uit het akoestisch onderzoek verkeerslawaaï - VL.1928.R01 – d.d. 20 augustus 2019 is gebleken dat Uit de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen vanwege de rijksweg A67 bij de nieuwbouw woningen wordt overschreden. De overschrijding bedraagt 2 – 5 dB en vindt alleen plaats op de verdiepingshoogte van de woningen 1, 2 en 5. Voor deze woningen moet een ontheffing hogere waarde worden aangevraagd.

Tegelijk met dit ontwerp besluit wordt tevens het ontwerp besluit hogere grenswaarde ter inzage gelegd.

In combinatie met een aanvraag hogere waarde dienen ook maatregelen bij de woningen te worden toegepast in de vorm van voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie om ook een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de eisen in het Bouwbesluit.

In onderhavige situatie betekent dit dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie bij de bovenverdieping van de woningen 1, 2 en 5 tenminste dient te voldoen aan 22 dB voor de verblijfsgebieden en 20 dB voor de verblijfsruimten. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouw tegenwoordig vrij eenvoudig behaald. Nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Bouwverordening

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.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2017 is vastgesteld.

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming "Bedrijf". Omdat deze bestemming alleen bedrijfsmatige functies toestaat, is het bouwen van woningen volgens deze bestemming niet toegestaan. 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 2017 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.

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.

Welstand

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 Ambitiedocument samen voor ruimtelijke kwaliteit. De hoofdpzet van de woningen is akkoord.

Omdat de architectuur sober is, zal het type metselwerk bepalend zijn voor de uitstraling. Vandaar dat er een monster van de steen en het daarbij behorende voegwerk ter beoordeling gevraagd wordt.

Daarnaast is ook een zorgvuldige detaillering belangrijk voor de gewenste uitstraling. Er wordt een zorgvuldige dakrandafwerking met een fraaie belijning van een daktrim geadviseerd, waarbij de koplaag van het metselwerk een weinig buiten het overige metselwerk uitsteekt.

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.



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

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2017 is vastgesteld.

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming "Bedrijf". Omdat deze bestemming alleen bedrijfsmatige functies toestaat, is het bouwen van woningen volgens deze bestemming niet toegestaan. 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 2017 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.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

In het bestemmingsplan Veldhoven-Dorp 2017 zijn geen regels opgenomen om de bouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken.

Een toetsing heeft tevens plaatsgevonden aan het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Er is in het Bor geen categorie van gevallen aangegeven waardoor medewerking verleend kan worden aan nieuwbouw ten behoeve van een andere bestemming.

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het bouwplan te kunnen realiseren. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat het bouwplan hiermee voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Ruimtelijke afweging

Als onderdeel van de besluitvorming heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden van de ontwikkeling in relatie tot de gevolgen van de ontwikkeling voor de directe omgeving. Daarbij zijn meerder aspecten onder de loep genomen, zoals het verdwijnen van een milieubelastend bedrijf, directe inkijk in verband met privacy voor de omwonenden, bereikbaarheid van het plan en de gevolgen van de infrastructuur op de omgeving. De verantwoording van het plan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij het besluit. Wij lichten een aantal aspecten nader toe.

Inbreidinglocatie

Het plan ligt in een gebied dat een inbreidingslocatie genoemd wordt. Er verdwijnt een milieubelastend bedrijf uit een woonomgeving, daarvoor komen woningen in de plaats.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

OV2019-0358



Door deze ontwikkeling ontstaat een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse verbeterd. De bestaande verouderde bedrijfsbebouwing heeft tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie matig is. Het straatje is nu laagwaardig als toegangsweg. In de nieuwe situatie wordt het een aantrekkelijk straatje, waarbij bewust is gekozen voor het realiseren van een hofje waaraan de woningen gelegen zijn. De toegang tot het hofje heeft een groen en uitnodigend karakter. Met de detaillering en materiaalkeuze is gekozen voor een hoogwaardige architectuur. Daar waar de omwonenden zicht hebben op het plan wordt het uitzicht aanmerkelijk verbeterd.

De huidige bedrijfsbebouwing neemt circa 75% van de oppervlakte van de bedrijfslocatie in beslag. Daarmee is er in de bestaande situatie reeds sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. De hoogte van de aanwezige bebouwing varieert van 3 tot 6 meter. De woningen in de direct omgeving hebben een hoogte tussen de 6 en 10 meter. Verder wordt vermeld dat het bestaande bedrijfspand op de bestaande erfscheiding staat met het noordelijk gelegen perceel op het adres Locht 46/46a.

Het voorgestelde bouwplan op de locatie voorziet in de bouw van 5 woningen, welke een maximale bouwhoogte hebben van circa 6,5 meter. Gelet op de hoogte van de aanwezige bebouwing op de projectlocatie en in de omgeving is de hoogte van de nieuwe woonbebouwing in ruimtelijke opzicht aanvaardbaar en neemt niet meer uitzicht of lichtinval weg op woningen van omwonenden.

Privacy

De nieuwe woningen worden – evenals de nu bestaande bebouwing – op korte afstand van of op de perceelgrens gebouwd van het woonperceel aan de noordzijde van de projectlocatie. Gezien de korte afstand tussen de bebouwing en het naastgelegen perceel is, ter voorkoming van privacyproblemen, in het bouwplan ervoor gekozen om in de gevel aan de zijde van de belendende percelen enkel hoog geplaatste badkamerramen te maken. Deze ramen zijn toegevoegd om de levendigheid van de gevels te vergroten én omwille van de leefkwaliteit binnen in de woning. Vanuit deze badkamerramen is geen zicht op de naastgelegen percelen. Verder zijn de ramen op de begane grond en op de verdieping zodanig in de bebouwing geprojecteerd dat er geen of slechts beperkt zicht is op de belendende percelen. Daarbij bevinden deze ramen zich op grotere afstand van de naastgelegen percelen gelegen en leiden daarom niet tot aantasting van de privacy.

Parkeren en bereikbaarheid

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling, van de juiste afmetingen. Ook het straatje krijgt een nieuwe en aantrekkelijke inrichting. De ontwikkeling wordt daarom gezien als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het straatje en het hofje.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden van het plan. Doel van de avond was het plan te presenteren en te bespreken met de omwonenden van het gebied. Tijdens deze avond waren ook de architecte van het plan en een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig. Belangstellenden hebben vragen gesteld, deze zijn beantwoord door de initiatiefnemer, architecte en gemeente. Opmerkingen zijn waar mogelijk in het plan verwerkt. Op deze wijze is inzicht verkregen in mogelijke ruimtelijke belangen van de omwonenden. Het aspect participatie, ook onder de nieuwe Omgevingswet een belangrijk onderdeel van de besluitvorming, is op een juiste wijze uitgevoerd.



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

OV2019-0358

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving. Daarom kan medewerking worden verleend.

Wij leggen het initiatief van vrijdag 19 februari 2021 tot en met donderdag 1 april 2021 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 kan medewerking worden verleend.